



**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH
DAN POTENSI TIMBULNYA MONOPOLI SWASTA
ATAS USAHA-USAHA DALAM BIDANG AGRARIA
(Studi Kasus Pelabuhan Umum Kabil Batam)**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan**

Oleh :

SATRIO NURWICAKSONO,S.H.

NIM. B4B 006 223

Pembimbing

NUR ADHIM, S.H.,M.H.

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH
DAN POTENSI TIMBULNYA MONOPOLI SWASTA
ATAS USAHA-USAHA DALAM BIDANG AGRARIA
(Studi Kasus Pelabuhan Umum Kabil Batam)**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan**

Disusun oleh :

SATRIO NURWICAKSONO,S.H.

NIM. B4B 006 223

Pembimbing

Ketua Program

Nur Adhim, S.H.,M.H.

NIP. 131 914 209

H. Mulyadi, S.H.,M.S.

NIP. 131 529 429

ABSTRAK

Hak Pengelolaan merupakan Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, kewenangan tersebut meliputi kewenangan untuk menggunakan tanah untuk keperluan usahanya dan menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga. Kewenangan tersebut membuat dikuasainya suatu usaha dalam bidang agraria oleh salah satu pelaku usaha tertentu yang dalam hal ini adalah pemegang hak pengelolaan dan atau pihak ketiga.

Penguasaan atas suatu usaha dalam bidang agraria oleh pihak ketiga yang merupakan pihak swasta menyebabkan terjadinya suatu kondisi monopoli usaha dalam bidang agraria. Kondisi monopoli swasta atas usaha dalam bidang agraria terlihat di Pelabuhan Umum Kabil Batam, dimana PT Sarana Citranusa Kabil yang menerima penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan dari Otorita Batam telah melakukan monopoli usaha dalam bidang agraria dengan cara melakukan penguasaan atas usaha kepelabuhanan didalam bumi dan air Kota Batam, Negara Indonesia.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat yang ditimbulkan dari Pemberian Hak Pengelolaan di Pelabuhan Kabil, Batam Ditinjau Dari Aspek Monopoli Swasta Atas Usaha Dalam Bidang Agraria. Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode pendekatan yuridis empiris dengan cara mengambil data yang berhubungan dengan dengan pokok permasalahan di Pelabuhan Kabil Batam.

Hasil penelitian melihat bahwa monopoli swasta dalam bidang agraria berpotensi untuk disalahgunakan antara lain :

- a. PT Sarana Citranusa Kabil mengadakan Perjanjian dengan pelaku usaha tertentu untuk menutup kemungkinan Pelaku usaha lain melakukan kegiatan yang sama;
- b. PT Sarana Citranusa Kabil menetapkan harga pelayanan jasa yang dibayar oleh konsumen menjadi sangat tinggi;
- c. PT Sarana Citranusa Kabil menetapkan tarif secara berbeda kepada pelaku usaha tertentu;

Penyalahgunaan Monopoli Swasta dalam bidang Agraria dapat menimbulkan tidak tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat dan untuk mengatasi hal tersebut maka harus diadakan tindakan sebagai berikut :

- a. Perluasan Persyaratan Pemberian Hak Pengelolaan
- b. Perluasan Persyaratan Perjanjian Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Kepada Pihak Ketiga
- c. Penunjukan Pihak Ketiga Melalui Tender
- d. Pengaturan Mengenai Bidang Usaha Yang Wajib Dikuasai oleh Negara

Kata Kunci : Hak Pengelolaan, Monopoli

Abstracts

Management right is the right of the authorities belong to the Country that the implementation was partly showered to his holder. This authority include the authority to used the land for the business need and to gived the part of the land to the third party. This authority made business in the agrarian field was controlled by one business actor which are the holder of the management right and or the third party.

Controlling business in the agriculture field by business actor that privat firms made the condition that called "business monopoli in the agrarian field by privat firms ". This condition has seen in the Batam Kabil Port. PT Sarana Citranusa Kabil that accepted the parts of the land of the management right from the holder "Otorita Batam" carried out the monopoly business in the agrarian field, means of controlling business port in the earth and water of Batam, Indonesia.

This research had a purpose to know resulting of giving management right in Kabil Port, Batam Inspected from the Aspect of business monopoli in the agrarian field by privat firms. Method that used in this research was the empirical juridical approach method by taking the data that connected with the problem in the Kabil Port, Batam

This research seen that business monopoli in the agrarian field by privat firms can be abused by a conduct like :

- a. PT Sarana Citranusa Kabil held agreement with the business actors to close the possibility of the other business actor to do the same activity;
- b. PT Sarana Citranusa Kabil raised the price and make consumer paid an excessive price
- c. PT Sarana Citranusa Kabil held the price discrimination to the other business actor

Abuse of Business monopoli in the agrarian field by privat firms can reducing social welfare and to solve this problem we can do some action like:

- a. expansion the giving condition of management right
- b. expansion the agreement condition to used management right land by third party
- c. choosing the third party by procurement's

The key word: Management Right, Monopoly

PERNYATAAN

Yang bertandatangan dibawah ini, saya :

Nama : Satrio Nurwicaksono

NIM : B4B006223

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis berjudul **“PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH DAN POTENSI TIMBULNYA MONOPOLI SWASTA ATAS USAHA- USAHA DALAM BIDANG AGRARIA (Studi Kasus Pelabuhan Umum Kabil Batam)”** adalah benar-benar hasil saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dan ringkasan-ringkasan yang semuanya telah saya jelaskan sumbernya.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan maka gelar dan ijazah yang diberikan oleh Universitas Diponegoro batal saya terima.

Semarang, 2008

Yang membuat pernyataan

(Satrio Nurwicaksono)

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT, Tuhan yang terlalu luas untuk dipahami dalam satu ajaran/dogma/agama, Sang Pencipta yang Tidak Diciptakan. Mata- Mu melihat segalanya, namun Engkau adalah Yang Tak Terlihat. Tak ada mata yang mampu menampung-Mu, tak ada kata yang dapat melukiskan-Mu, tak ada pujian yang benar-benar tepat bagi-Mu.

Setiap kata, tekanan pada setiap huruf pada penulisan hukum yang berjudul **“PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK PENGELOLAAN ATAS TANAH DAN POTENSI TIMBULNYA MONOPOLI SWASTA ATAS USAHA DALAM BIDANG AGRARIA (STUDI KASUS PELABUHAN UMUM KABIL BATAM)”** adalah bukti keperkasaan-Mu yang mengizinkan kedua tangan ini untuk bergerak, mengizinkan akal ini untuk berpikir, memberikan inspirasi yang menjadi cikal bakal penulisan hukum ini. Jika ada satu huruf dari penulisan hukum ini yang mampu menyenangkanmu, kumohon jagalah aku dari siksa api neraka.

Tak lupa pula penulis haturkan ucapan terima kasih dan dengan penuh rasa hormat kepada manusia yang ditakdirkan ALLAH SWT untuk membantuku dalam penulisan hukum ini yaitu :

1. Bapak H. Mulyadi,S.H.,M.S. selaku Ketua Progam Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Nur Adhim,S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing, yang telah memberikan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini;

3. Tim penguji yang telah memberi masukan dan arahan;
4. Keluargaku, khususnya Papa dan Mamaku yang telah memberikan segalanya hingga membuatku bingung bagaimana cara membalasnya;
5. Pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan penulisan hukum ini baik secara langsung maupun tidak langsung.

Semarang, 2008

Penulis

(Satrio Nurwicaksono)

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	
i	
HALAMAN PENGESAHAN	
ii	
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
PERNYATAAN	
v	
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	
.....	viii
DAFTAR TABEL DAN GAMBAR	
.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Sistematika Penelitian	
10	
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hak Pengelolaan	
.....	11

A.1. Istilah, Pengertian serta Dasar Hukum Hak Pengelolaan....	11
A.2. Wewenang yang diberikan oleh Hak Pengelolaan	13
A.3. Hak-Hak Yang Dapat Diberikan Kepada Pihak Ketiga	16
A.4. Hubungan Hukum Antara Pemegang Hak Pengelolaan Dengan Pihak Ketiga.....	18
A.5. Obyek Hak Pengelolaan.....	19
A.6. Subyek Hak Pengelolaan	19
A.7. Pendaftaran Hak Pengelolaan.....	20
B. Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria.....	21
B.1. Dasar Usaha Bersama Dalam Bidang Agraria	21
B.2. Bentuk Usaha Bersama.....	22
B.3. Tujuan Usaha-Usaha Agraria	22
B.4. Usaha Negara Dalam Bidang Agraria	23
B.5. Monopoli Dilarang	23

C. Pola Pengelolaan Kepelabuhan Indonesia	24
---	----

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	30
B. Spesifikasi Penelitian	31
C. Metode Pengumpulan Data	31
D. Analisis Data	32
E. Metode Penyajian Data	33

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemberian Hak Pengelolaan di Pelabuhan Umum Kabil, Batam	34
A.1. Wilayah Perjanjian	39
A.2. Jangka Waktu Perjanjian	40
A.3. Kegiatan Operasional dan Penunjang Pelabuhan	41
A.4. Pembagian Pendapatan	42
A.5. Asset Pelabuhan Setelah Berakhirnya Perjanjian	42

B. Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria	44
B.1. Definsi Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria	44
B.1.1. Interpretasi Gramatikal	45
B.1.2. Interpretasi Sistematis.....	46
B.1.3. Interpretasi Teleologis	47
B.2. Monopoli Atas Suatu Usaha	48
B.4.1. Unsur Pelaku Usaha	50
B.4.2. Unsur Penguasaan Atas Produksi Jasa.....	50
B.4.3. Unsur Jasa Yang Bersangkutan Belum Ada Substitusinya	51
B.4.4. Unsur Pelaku usaha lain tidak dapat masuk ke dalam persaingan jasa yang sama.....	54
B.4.5. Unsur menguasai lebih dari 50% (lima puluh persen) pangsa pasar jasa	55

B.3. Usaha –Usaha Dalam Bidang Agraria.....	55
B.4. Dampak Monopoli Swasta Dalam Bidang Agraria.....	55
B.4.1. <i>Exclusive Dealing</i> (Perjanjian Tertutup).....	57
B.4.2. Menetapkan Harga Berlebih (<i>Charging Excessive Price</i>).....	58
B.4.3. Melakukan Diskriminasi Harga (<i>Price Discrimination</i>).....	58
B.4.4. Menaikan biaya pesaing (<i>rising rival cost</i>)	58
B.4.5. Praktek Diskriminasi	59
B.4.6. Penetapan Harga.....	60
C. Tindakan Yang Diperlukan Guna Mencegah Terjadinya Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria.....	62
C.1. Perluasan Persyaratan Pemberian Hak Pengelolaan.....	64
C.2. Perluasan Persyaratan Perjanjian Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Kepada Pihak Ketiga	68
C.3. Penunjukan Pihak Ketiga Melalui Tender	70
C.4. Pengaturan Mengenai Bidang Usaha Yang Wajib	

Dikuasai oleh Negara	
.....	72

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	
.....	75
B. Saran	
.....	78

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan akan tanah dalam rangka meningkatkan kegiatan usaha semakin tinggi. Dalam rangka kegiatan tersebut, diperlukan suatu hak yang memberikan kewenangan besar kepada pemegang hak untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan guna keperluan usahanya. Hak guna usaha yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dirasa tidak cukup untuk mengakomodasi kebutuhan kegiatan usaha yang semakin meningkat. Oleh karena itu pemerintah memberikan suatu hak yang tidak disebutkan secara eksplisit dalam UUPA yang dinamakan Hak Pengelolaan.

Hak Pengelolaan merupakan Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya¹ antara lain Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, PT.Persero, Badan Otorita serta badan-badan hukum pemerintah lainnya untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

¹ Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha,,Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pelimpahan kewenangan dari Negara kepada pemegang hak pengelolaan meliputi kewenangan untuk²:

1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahnya;
3. menyerahkan bagian- bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat- pejabat yang berwenang , sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Usaha- usaha yang dijalankan dengan bermodalkan kewenangan dari hak pengelolaan merupakan usaha-usaha dalam bidang agraria yang meliputi usaha-usaha dalam wilayah bumi, air dan ruang angkasa Negara Indonesia. Salah satu usaha dalam bidang agraria yang dijalankan dengan hak pengelolaan adalah usaha kepelabuhan.

Pelabuhan adalah tempat yang terdiri dari daratan dan perairan di sekitarnya dengan batas-batas tertentu sebagai tempat kegiatan pemerintahan dan kegiatan ekonomi yang dipergunakan sebagai tempat kapal bersandar, berlabuh, naik turun penumpang dan/atau bongkar muat barang yang dilengkapi dengan fasilitas keselamatan pelayaran dan kegiatan penunjang pelabuhan serta sebagai tempat perpindahan intra dan antar moda transportasi.³

² *Ibid* halaman 95-99

³ Laporan Akhir Kajian Kepelabuhan 2005, Subdirektorat Industri, Direktorat Kebijakan Persaingan, Komisi Pengawas Persaingan Usaha Republik Indonesia ,halaman 10

Di dalam wilayah pelabuhan tersedia berbagai jasa usaha kepelabuhanan berupa segala sesuatu yang berkaitan dengan kegiatan penyelenggaraan pelabuhan dan kegiatan lainnya dalam melaksanakan fungsi pelabuhan untuk menunjang kelancaran, keamanan dan ketertiban arus lalu lintas kapal, penumpang dan/atau barang, keselamatan berlayar, tempat perpindahan intra dan/atau antar moda serta mendorong perekonomian nasional dan daerah.⁴

Pelabuhan di Indonesia, dilihat dari jumlahnya terbilang cukup fantastis, hal ini terlihat dalam tabel dibawah ini :

Tabel .1
Daftar Pelabuhan di Indonesia

TIPE PELABUHAN	MANAJEMEN PELABUHAN / KANTOR KERJA	JUMLAH TOTAL	INTERNASIONAL (STRATEGIS)	LOKAL
A. Publik	1) PELABUHAN KOMERSIAL		85	27
	PELINDO I (Belawan)	27		
	PELINDO II (Tanjung Priok)	29		
	PELINDO III (Tanjung Perak)	32		
	PELINDO IV (Makassar)	24		
	<i>Subtotal</i>	112		
	2) PELABUHAN NON KOMERSIAL		10	513
	Kanpel (Pemerintah)	523		
B. Khusus	Pelabuhan Khusus Industrial, Pertambangan, Perikanan, Pertanian, Kehutanan dan lainnya	1412	45	1367
Total		2047	140	1907

Sumber: Ditjen Hubla, Dephub (Mei 2005)

Untuk mengelola bidang usaha di sektor pelabuhan, Negara menyerahkan kewenangannya kepada beberapa pelaku usaha, beberapa pelabuhan besar yang memiliki peran sangat menonjol dalam industri pelabuhan Indonesia terkelompok ke dalam pelabuhan yang dikelola oleh PT. (PERSERO) Pelabuhan Indonesia (Pelindo), selain PT Pelindo terdapat juga pelaku usaha/pihak ketiga (swasta)

⁴ *Ibid*, halaman 12

yang menerima penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan dari Pemegang hak pengelolaan untuk mengelola Pelabuhan diantaranya adalah PT Krakatau Bandar Samudera pengelola Pelabuhan Cigading menerima penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan dari Pemerintah Propinsi Banten, PT. Sarana Citranusa Kabil menerima penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan dari Otorita Batam untuk mengelola Pelabuhan Umum Kabil.

Kewenangan yang diberikan oleh negara tersebut bermakna bahwa pemegang hak pengelolaan berwenang untuk menuntut agar pihak lain menghormati haknya, sehingga ia dapat meminta perlindungan hukum terhadap pemanfaatan haknya. Pihak lain atau pihak ketiga yang berkeinginan untuk memanfaatkan bagian- bagian dari tanah hak pengelolaan berkewajiban untuk mengadakan perjanjian tertulis dengan pemegang hak pengelolaan⁵.

Kewenangan yang dilindungi oleh Hukum tersebut membuat Pemegang Hak pengelolaan dan atau pihak ketiga yang memanfaatkan bagian- bagian dari tanah hak pengelolaan mempunyai posisi yang kuat didalam menjalankan usahanya atau dapat dikatakan mempunyai kekuatan pasar (market power) yang sangat substansial di dalam suatu pasar bersangkutan (relevant market)⁶; sehingga mengakibatkan dikuasainya suatu usaha dalam bidang agraria oleh salah satu pelaku usaha tertentu yang dalam hal ini adalah pemegang hak pengelolaan dan

⁵ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994 halaman 60-61

⁶ Pasar bersangkutan (*relevant market*) adalah pasar yang berkaitan dengan jangkauan atau daerah pemasaran tertentu oleh pelaku usaha atas barang dan atau jasa yang sama atau sejenis atau substitusi dari barang dan atau jasa tersebut, lihat Knud Hansen dkk, *Undang- undang Nomor 5 tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat*, Katalis, Jakarta, 2001 halaman 1 92-108

atau pihak ketiga. Penguasaan atas suatu usaha dalam bidang agraria menyebabkan terjadinya suatu kondisi monopoli usaha dalam bidang agraria.

Kondisi monopoli usaha dalam bidang agraria adalah suatu kondisi dimana terdapat penguasaan yang nyata atas usaha-usaha yang berada di dalam wilayah bumi, air dan ruang angkasa Indonesia oleh satu pelaku usaha, dimana salah satu usaha tersebut adalah usaha jasa kepelabuhan. Hal ini berbeda arti dengan monopoli atas hak atas tanah yang menyebabkan terlanggarnya batas-batas kepemilikan tanah oleh perseorangan atau badan usaha dan pemerintah wajib melakukan redistribusi tanah. Dengan kata lain bahwa kondisi monopoli usaha dalam bidang agraria adalah kondisi dimana pelaku usaha memonopoli usaha dan bukan memonopoli tanah mengingat pengertian agraria tidak hanya melulu soal tanah melainkan juga mencakup bumi, air dan ruang angkasa Indonesia.

Usaha- usaha yang bersifat monopoli tersebut dilarang oleh UUPA, baik usaha itu dari pihak swasta maupun Negara. Bagi pihak swasta larangan itu bersifat mutlak sedangkan bagi negara dimungkinkan pengecualian. Usaha- usaha Pemerintah dalam bidang agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang, artinya memerlukan persetujuan DPR hingga wakil-wakil rakyat dapat turut serta mempertimbangkan, apakah monopoli Pemerintah itu benar- benar akan menguntungkan rakyat atau tidak.

Monopoli atas usaha dalam bidang agraria di bidang kepelabuhan diberikan Negara kepada BUMN yaitu PT Pelindo. Kondisi monopoli tersebut merupakan suatu bentuk monopoli alamiah (*natural monopoly*). Kondisi dimana hanya terdapat satu pelaku usaha yang dimungkinkan untuk melayani pasar tertentu

karena terdapatnya Peraturan dari Pemerintah⁷. Kondisi monopoli tersebut merupakan pengecualian dari monopoli usaha dalam bidang agraria yang dilarang oleh UUPA. Seperti yang telah diuraikan diatas bahwa dalam pengelolaan pelabuhan negara tidak hanya memberikan kepada BUMN, melainkan juga kepada swasta. Pengelolaan pelabuhan oleh swasta akan menimbulkan kondisi monopoli swasta atas usaha dalam bidang agraria yang secara absolut bertentangan dengan Pasal 13 ayat (2) UUPA :

- (2). *Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.*

Dilarangnya swasta melakukan monopoli dalam bidang agraria merupakan hal yang logis mengingat besarnya potensi terhadap penyalahgunaan kekuatan monopoli yang timbul seiring dengan prinsip ekonomi yang diterapkan swasta yaitu untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya.

Dengan kekuatan pasar (*market power*) yang dimilikinya, pihak swasta yang menerima penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan praktis tidak mempunyai pesaing yang berarti didalam suatu pasar bersangkutan, sehingga mempunyai kekuatan mutlak untuk menentukan harga dan atau menentukan pelaku usaha lain yang dapat bekerjasama dengannya. Kekuatan mutlak yang dimiliki oleh pihak swasta juga membuatnya memiliki fungsi ganda yaitu sebagai regulator yang menentukan syarat masuk dan aturan main bagi pelaku usaha yang berusaha di bidang agraria dan sebagai operator yang berfungsi menyelenggarakan usaha- usaha di bidang kepelabuhan.

⁷ Hikmahanto Juwana dkk, *Op. Cit* halaman 56

Kondisi ini akan sangat bertentangan dengan Jiwa dan semangat UUPA yang juga selaras dengan Pasal 33 UUD 1945. Penjelasan UUD 1945 (naskah asli) menegaskan, dalam Pasal 33 tercantum "dasar demokrasi ekonomi" di mana produksi dikerjakan oleh semua untuk semua di bawah pimpinan atau pemilikan anggota-anggota masyarakat dan kemakmuran masyarakatlah yang diutamakan bukan kemakmuran orang seorang. Ini menunjukkan, dasar demokrasi ekonomi Indonesia, sejatinya, amat menentang sistem perekonomian yang bersendikan filsafat individualisme. Dalam konteks demokrasi ekonomi inilah maka bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, sebagai kekayaan nasional, dipersembahkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁸

Atas dasar pemikiran tersebut, penulis melakukan penelitian mengenai potensi timbulnya monopoli swasta atas usaha-usaha dalam bidang agraria di bidang kepelabuhanan yang diakibatkan oleh hak pengelolaan pelabuhan dan secara empiris penulis melakukan kajian pada pelabuhan umum Kabil Batam.

Pemilihan Pelabuhan Umum Kabil Batam sebagai obyek penelitian dikarenakan Pelabuhan tersebut merupakan salah satu contoh tempat dimana pihak swasta melakukan monopoli swasta atas usaha dalam bidang agraria, untuk itu penulis memberikan judul:

“Pelaksanaan Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah dan Potensi Timbulnya Monopoli Swasta Atas Usaha- Usaha Dalam Bidang Agraria (Studi Kasus Pelabuhan Umum Kabil Batam)”

⁸ www.idhamsamudera.blog.go.id

B. Perumusan Masalah

Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Pelaksanaan Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah di Pelabuhan Umum Kabil, Batam?
2. Apa Akibat Yang Ditimbulkan dari Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah di Pelabuhan Umum Kabil, Batam Ditinjau Dari Aspek Monopoli Swasta Atas Usaha Dalam Bidang Agraria?
3. Apa Tindakan Yang Diperlukan Guna Mencegah Terjadinya Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria Akibat Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah untuk :

1. Mengetahui Pelaksanaan Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah di Pelabuhan Umum Kabil, Batam;
2. Mengetahui Akibat Yang Ditimbulkan dari Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah di Pelabuhan Umum Kabil, Batam Ditinjau Dari Aspek Monopoli Swasta Atas Usaha Dalam Bidang Agraria.
3. Mengetahui Tindakan Yang Diperlukan Guna Mencegah Terjadinya Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria Akibat Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan utama dalam penelitian ini adalah :

1. Memberikan saran dan pertimbangan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam menetapkan syarat-syarat permohonan hak pengelolaan, sebagai upaya untuk mencegah Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria serta mewujudkan iklim usaha yang kondusif;
2. Memberikan sumbangan pengetahuan pada masyarakat dan instansi terkait tentang hak pengelolaan atas tanah.

E. Sistematika Penelitian

Guna mendapatkan gambaran mengenai isi tesis ini, penulis berusaha menguraikan sistematikanya sebagai berikut:

Bab I adalah Pendahuluan yang terdiri dari lima sub bab, yaitu sub bab a tentang Latar belakang diadakannya penulisan hukum ini, sub bab b tentang Perumusan Masalah, sub bab c tentang Tujuan penelitian i, sub bab d tentang Kegunaan dari penelitian ini , serta sub bab e tentang Sistematika penulisan

Bab II adalah Tinjauan Pustaka yang memuat kerangka atau landasan teoritis yang mendasari penganalisaan masalah yang dibahas. yang disusun dalam tiga sub bab yaitu Sub bab a tentang Hak Pengelolaan, sub bab b tentang Usaha - Usaha Dalam Bidang Agraria dan sub bab c tentang Pola Pengelolaan Pelabuhan di Indonesia

Bab III adalah Metode Penelitian, dalam bab ini disajikan tentang metode penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum didalamnya meliputi empat sub bab, yaitu: sub bab a tentang Metode Pendekatan sub bab b tentang Spesifikasi

Penelitian, sub bab c tentang Metode Pengumpulan Data, sub bab d tentang Analisis Data dan sub bab e tentang Metode Penyajian Data.

Bab IV adalah Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini data atau informasi hasil penelitian diolah, dianalisis, ditafsirkan, dikaitkan dengan kerangka teoritik atau kerangka analisis yang dituangkan dalam Bab II

Bab V adalah Kesimpulan dan Saran, bab ini merupakan kristalisasi dari semua yang telah dicapai dalam masing- masing bab sebelumnya yang disusun dalam dua sub bab, yaitu : sub bab a tentang Kesimpulan, dan sub bab b tentang Saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

D. Hak Pengelolaan

A.1. Istilah, Pengertian serta Dasar Hukum Hak Pengelolaan

Istilah "Hak Pengelolaan" satu diantara jenis hak-hak atas tanah, sama sekali tidak disebut di dalam UUPA. Istilah "Hak pengelolaan", demikian pula pengertian dan luasnya terdapat diluar ketentuan UUPA⁹. Istilah "Hak pengelolaan" ini untuk pertama kalinya disebut oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang mengatur tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya (Selanjutnya disebut PMA No 9 /1965).

Pasal 2 PMA No 9 /1965 menyatakan bahwa

"Jika tanah negara selain dipergunakan untuk kepentingan-kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan

⁹ Ramli Zein, *Op.Cit* halaman 65-66

sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut di atas dikonversi menjadi hak pengelolaan, berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan instansi yang bersangkutan”.

Istilah "Pengelolaan " disebut didalam Penjelasan umum II angka (2) UUPA yang menyatakan bahwa :

"Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasa (departemen,jawatan atau daerah swatantra) untuk diperlukan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing."

Bertitik tolak dari penjelasan umum UUPA diatas maka dapat disimpulkan bahwa landasan hukum dari hak pengelolaan telah disinggung oleh Penjelasan Umum UUPA, namun hukum materilnya berada diluar UUPA.¹⁰

Hak Pengelolaan menurut R. Atang Ranoemihardja adalah hak atas tanah yang dikuasai negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum atau pemerintah daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga. Pengertian Hak pengelolaan yang dikemukakan oleh R. Atang Ranoemihardja memberi arti bahwa hak pengelolaan bersifat alternatif, dimana hak pengelolaan obyektifnya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang diberikan kepada badan hukum pemerintah atau diberikannya kepada pihak ketiga.¹¹

Berbeda dengan R. Atang Ranoemihardja, Ramli Zein memberikan pengertian bahwa hak pengelolaan bersifat kumulatif. Artinya, tanah yang dikuasai oleh negara akan diberikan dengan hak pengelolaan kepada suatu badan hukum

¹⁰ *Ibid* halaman 67- 68

¹¹ *Ibid* halaman 70-71

pemerintah atau pemerintah daerah, apabila tanah itu disamping akan dipergunakan untuk kepentingan melaksanakan tugasnya, juga bagian-bagian tanah itu akan diserahkan dengan sesuatu hak tertentu kepada pihak ketiga.¹²

Definisi resmi mengenai hak pengelolaan sendiri terdapat di dalam beberapa peraturan antara lain :

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP No 40/1996)
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut Permenag/KBPN No 9/1999)
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No 24/1997)

Peraturan tersebut menyatakan bahwa Hak Pengelolaan merupakan Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya

A.2. Wewenang yang diberikan oleh Hak Pengelolaan

Wewenang yang diberikan oleh hak pengelolaan telah diatur oleh beberapa peraturan diantaranya adalah PMA No 9 / 1965, Pasal 6 Ayat (1) PMA No 9 / 1965 menetapkan bahwa hak pengelolaan memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk¹³ :

¹² *Ibid* halaman 75-88

¹³ *Ibid* halaman 89-90

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. Menyerahkan bagian- bagian dari tanah tersebut untuk pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun;
- d. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan.

Wewenang untuk menyerahkan tanah negara kepada pihak ketiga dibatasi, yakni :

- a. Tanah yang luasnya maksimum 1000m²;
- b. Hanya kepada Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Pemberian hak untuk yang pertama kali saja, dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh instansi agraria yang bersangkutan, dengan pada dasarnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya oleh pemegang hak.

Wewenang yang tersimpul pada Hak Pengelolaan seperti yang dirumuskan oleh Pasal 6 Ayat (1) PMA No 9/1965 diulangi kembali oleh Pasal 28 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973 (Selanjutnya disebut Permendagri No 5 /1973). Namun kemudian perumusan itu diubah oleh Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 5 Tahun 1974 yang menyatakan bahwa dengan mengubah seperlunya ketentuan dalam PMA No 9/1965, hak pengelolaan berisikan wewenang untuk¹⁴ :

- 1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;

¹⁴ *Ibid* halaman 95-99

2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya;
3. menyerahkan bagian- bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat- pejabat yang berwenang , sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Wewenang yang tersimpul pada hak pengelolaan juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 (Selanjutnya disebut Permendagri No 1 /1977)¹⁵ yaitu :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan

Pengertian merencanakan adalah membuat dan menyusun suatu rencana (*planning*) tentang peruntukan (*bestemming*), dan rencana penggunaan (*use planning*) terhadap tanah yang bersangkutan, sehingga tercapai optimalisasi pemanfaatan tanah dalam rangka untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya

Sebagai pemegang hak yang diatur dan dilindungi hukum, maka sudah semestinya pemegang hak pengelolaan tersebut berwenang untuk menggunakan tanah itu untuk keperluan pelaksanaan usahanya. Bahkan harus diberi makna, bahwa pemegang hak pengelolaan tersebut berwenang pula untuk menuntut agar pihak lain menghormati haknya itu, sehingga ia

¹⁵ *Ibid* halaman 100-101

dapat meminta perlindungan hukum terhadap gangguan didalam ia memanfaatkan haknya.

- c. menyerahkan bagian- bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya

Pemegang hak pengelolaan, selain berwenang untuk menggunakan tanah hak pengelolaan itu untuk keperluan usahanya, ia berwenang pula untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan itu kepada pihak ketiga dengan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

- (1) Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan diatasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.
- (2) Perjanjian termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memuat antara lain keterangan mengenai :
 - a. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;
 - b. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud;
 - c. Jenis penggunaanya;

- d. hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya ;
- e. jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan;
- f. jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya;
- g. syarat-syarat lain yang dipandang perlu.

A.3. Hak-Hak Yang Dapat Diberikan Kepada Pihak Ketiga

Hak- hak yang dapat diberikan kepada Pihak ketiga diatur dalam berbagai peraturan, semula adalah Pasal 6 Ayat (1) huruf c PMA Nomor 9/1965 yang menyatakan bahwa :

“bagian- bagian tanah hak pengelolaan dapat diserahkan kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun”.

Hal yang sama juga dinyatakan oleh Pasal 28 huruf c Permendagri No 5 /1973.

Namun oleh Pasal 5 Ayat (7) huruf a Permendagri No 5/1974 dinyatakan bahwa :

“tanah-tanah yang dikuasai oleh perusahaan pembangunan perumahan dengan hak pengelolaan, atas usul perusahaan tersebut oleh pejabat yang berwenang yang dimaksud dalam Pasal 3 dapat diberikan kepada pihak- pihak yang memerlukannya dengan hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai berikut rumah-rumah dan bangunan-bangunan yang ada diatasnya menurut ketentuan dan persyaratan peraturan perundangan agraria yang berlaku”

Demikian juga oleh Pasal 2 Permendagri No1/1977 dinyatakan bahwa :

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak

Pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Dalam Pasal 5 Permendagri No1/1977 juga dinyatakan bahwa :

Hubungan hukum antara Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah pemegang hak pengelolaan, yang didirikan atau ditunjuk untuk menyelenggarakan penyediaan tanah untuk berbagai jenis kegiatan yang termasuk dalam bidang pengembangan pemukiman dalam bentuk perusahaan, dengan tanah Hak Pengelolaan yang telah diberikan kepadanya tidak menjadi hapus dengan didaftarkannya hak-hak yang diberikan kepada Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan ini pada Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.

Dari ketentuan diatas dapat disimpulkan, bahwa bagian-bagian tanah hak pengelolaan itu dapat diserahkan kepada pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Dengan didaftarkannya Hak Milik, Hak Guna bangunan dan Hak Pakai pada Kantor Pertanahan tidak membuat hubungan hukum pemegang hak pengelolaan dengan tanah hak pengelolaan menjadi hapus sesuai dengan hakekat hak pengelolaan sebagai bagian atau "gempilan" Hak menguasai dari Negara¹⁶. Kesemua hak ini, baik pengertian, persyaratan maupun jangka waktu dan berakhirnya tunduk kepada sistem UUPA¹⁷.

Khusus mengenai hak pakai, UUPA tidak menyebutkan jangka waktunya. Namun berdasarkan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa hak pakai untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Yang dimaksud dengan keperluan tertentu adalah hak pakai yang diberikan pada :

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, PT Djambatan, 1999 halaman 402

¹⁷ *Ibid* halaman 32

- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
- b. Perwakilan Negara asing dan Perwakilan Badan Internasional;
- c. Badan Keagamaan dan badan sosial.

Sedangkan Hak pakai atas tanah hak milik paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang.

A.4. Hubungan Hukum Antara Pemegang Hak Pengelolaan Dengan Pihak Ketiga

Hubungan hukum yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga ditetapkan dalam surat perjanjian penggunaan tanah (SPPT). Dalam Praktik, SPPT tersebut dapat disebut dengan nama lain, misalnya: Perjanjian Penyerahan, Penggunaan dan Pengurusan Hak Atas Tanah. Pembuatan Perjanjian dilakukan dalam rangka pelaksanaan perjanjian Pembangunan, pemilikan, Pengelolaan, dan penyerahan Kembali Tanah gedung, dan fasilitas Penunjang disebut juga perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT) atau Bangun Guna Serah.¹⁸

A.5. Obyek Hak Pengelolaan

Dengan berpedoman pada Pasal 2 UUPA, maka obyek dari hak pengelolaan seperti juga hak-hak atas tanah lainnya, adalah tanah yang dikuasai oleh negara. Penjelasan umum II angka (2) UUPA menyatakan bahwa

"Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas negara dapat memberikan tanah yang

¹⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya* Kompas, Jakarta, 2007 halaman 208

demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasa (departemen, jawatan atau daerah swatantra) untuk diperlukan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing."

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa obyek hak pengelolaan adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Kesimpulan yang sama juga akan diperoleh, apabila ditelusuri sejarah hak pengelolaan yang berasal dari hak penguasaan tanah negara yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953.¹⁹

A.6. Subyek Hak Pengelolaan

Yang dapat menjadi pemegang Hak Pengelolaan menurut Pasal 67 ayat (1) Permenag/KBPN No 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan adalah :

1. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
2. Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
3. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
4. PT. Persero;
5. Badan Otorita;
6. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Dalam Ayat (2) disebutkan bahwa :

"Badan- badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah"

A.7. Pendaftaran Hak Pengelolaan

¹⁹ Ramli Zein, *Op.Cit* halaman 44

Tata Cara pemberian Hak pengelolaan diatur dalam Pasal 67 dan Pasal 71 Permenag/KBPN No 9/1999. Secara garis besar proses pemberian Hak pengelolaan diawali dengan permohonan tertulis yang berisi tentang keterangan mengenai pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data fisik dan data yuridis dan keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan diajukan kepada Menteri (dalam hal ini Kepala BPN) melalui kepala Kantor Pertanahan setempat yang akan memeriksa kelengkapan data yuridis dan data fisik untuk dapat diproses lebih lanjut. Bila tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, dilakukan pengukuran dan selanjutnya kelengkapan berkas permohonan disampaikan oleh Kepala Kantor pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah. Setelah permohonan memenuhi syarat, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan kepada Menteri (Kepala BPN).²⁰

Dalam SK pemberian Hak pengelolaan dicantumkan pemberian Hak pengelolaan diantumkan persyaratan yang harus dipenuhi antara lain tentang kewajiban untuk mendaftarkan tanah. Sertipikat Hak pengelolaan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.²¹

E. Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria

Dalam bab I UUPA yang mengatur Dasar-dasar dan Ketentuan-ketentuan pokok, kita jumpai juga beberapa Pasal mengenai usaha-usaha dalam bidang agraria diantaranya adalah Pasal 12 dan 13 UUPA yaitu :

Pasal 12

²⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit* halaman 207

²¹ Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN No/1997 tentang Ketentuan pelaksanaan PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran tanah

- (1) *Segala usaha bersama dalam bidang lapangan didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong royong lainnya*
- (2) *Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha-usaha bidang agraria*

Pasal 13

- (1) *Pemerintah berusaha agar supaya usaha- usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat 3 serta menjamin bagi setiap warganegara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.*
- (2) *Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi – organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.*
- (3) *Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang- undang*
- (4) *Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha di lapangan agraria.*

Dari kedua Pasal tersebut diatas dapat diperoleh intisari sebagai berikut :

B.1. Dasar Usaha Bersama Dalam Bidang Agraria

Berdasar Pasal 12 ayat (1) UUPA, Usaha bersama dalam bidang agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, Ketentuan ini sesuai benar dengan asas kekeluargaan dan gotong royong Hukum Tanah Nasional kita serta asas-asas Hukum adat. Dengan sendirinya kepentingan bersama dari pihak-pihak yang menyelenggarakan usaha-bersama itu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan Nasional.²²

B.2. Bentuk Usaha Bersama

Apa yang dimaksudkan dengan "Usaha bersama" tidak dijelaskan oleh UUPA. Kiranya "Usaha bersama" dapat diartikan : segala bentuk usaha yang

²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, Jakarta, PT Djambatan, 1999 halaman 31

diselenggarakan oleh lebih dari satu orang²³. Menurut Pasal 12 Ayat (1) UUPA bentuk usaha bersama yang dianggap sesuai dengan dasar yang dicantumkan dalam Pasal tersebut adalah Koperasi, suatu bentuk usaha gotong royong dan kekeluargaan yang disebut juga dalam Penjelasan Pasal 33 UUD 1945.

Walaupun bentuk usaha yang diamanatkan oleh UUPA adalah koperasi tetapi tidak menutup kemungkinan bentuk usaha bersama seperti Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut PT) karena menurut kenyataannya dalam kehidupan perekonomian kita dewasa ini masih dianggap suatu bentuk usaha bersama yang paling mudah untuk menyelenggarakan suatu usaha bersama, maka pemakaian PT sebagai bentuk usaha bersama, tetapi jiwa dan isinya haruslah bersifat kooperatif²⁴.

B.3. Tujuan Usaha-Usaha Agraria

Tujuan usaha di bidang agraria adalah didasarkan pada Pasal 2 ayat 3 UUPA yaitu:

“untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur”.

Tujuan usaha di bidang agraria juga dapat didasarkan pada Pasal 13 ayat 1 UUPA yaitu: *Pemerintah berusaha agar supaya usaha- usaha dalam bidang agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat 3 serta menjamin bagi setiap warganegara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.* Jaminan yang diberikan kepada tiap-tiap

²³ *Ibid* halaman 71

²⁴ *Ibid* halaman 84

warga negara indonesia itu, demikian juga persamaan kesempatan untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya sesuai dengan Pasal 9 ayat (2) UUPA²⁵

B.4. Usaha Negara Dalam Bidang Agraria

Berdasarkan Pasal 12 ayat (2) negara bersama-sama dengan pihak lain dapat menyelenggarakan usaha bersama dalam bidang agraria, dimungkinkan juga diadakannya usaha bersama antara Negara dengan Daerah, dan Pengusaha swasta, baik nasional maupun asing²⁶

B.5. Monopoli Dilarang

Usaha- usaha yang bersifat monopoli dilarang, baik usaha itu dari pihak swasta maupun Negara. Bagi pihak swasta larangan itu bersifat mutlak sedangkan bagi negara dimungkinkan pengecualian. Usaha- usaha Pemerintah dalam bidang agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang, artinya memerlukan persetujuan DPR hingga wakil- wakil rakyat dapat turut serta mempertimbangkan, apakah monopoli Pemerintah itu benar- benar akan menguntungkan rakyat atau tidak.²⁷

Usaha-usaha dalam bidang agraria dilarang mengandung unsur pemerasan. Dalam Pasal 11 ayat (1) UUPA dicantumkan dengan tegas ketentuan, bahwa harus "dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas " Pasal 10 ayat (1) UUPA juga mencegah cara-cara pemerasan. Pasal 41 ayat (3) UUPA menetapkan bahwa

²⁵ *Ibid* halaman 45

²⁶ *Ibid* halaman 47-48

²⁷ *Ibid* halaman 50-52

"Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan".

F. Pola Pengelolaan Kepelabuhan Indonesia

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran, PP No 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhanan dan Keputusan Menteri Perhubungan No. 53 Tahun 2002 tentang Tatahan Kepelabuhan Nasional maka pola dasar penyelenggaraan pelabuhan di Indonesia dikategorikan atas dua klaster yaitu Pelabuhan Umum (publik) dan Pelabuhan Khusus (Pelsus).

Klaster pertama yaitu Pelabuhan Umum (publik) adalah pelabuhan yang diselenggarakan untuk kepentingan pelayanan masyarakat umum yang dioperasikan serta dikembangkan oleh pengguna jasa pelabuhan secara umum oleh publik. Sedangkan Pelabuhan Khusus adalah pelabuhan yang dikelola untuk kepentingan sendiri guna menunjang kegiatan tertentu.²⁸

Pelabuhan Umum (publik) pada dasarnya memiliki karakteristik; terbuka untuk seluruh tipe kargo (*sea-borne trade*) dan jasa pelayaran, pola jasanya mengikuti sifat kedatangan kapal dengan operasi yang tetap (*liner*) atau tidak tetap (*tramp*) serta kepemilikannya oleh negara melalui badan usaha milik negara dan pemerintah pusat atau lokal. Lebih lanjut, Pelabuhan Umum dapat diklasifikasikan juga ke dalam dua domain besar yaitu pelabuhan yang komersial dan pelabuhan tidak komersial. Pelabuhan komersial umumnya dikelola oleh dua institusi yaitu Administratur Pelabuhan yang biasa disebut dengan Adpel (di bawah Direktorat Jenderal Perhubungan Laut, Departemen Perhubungan) dan badan usaha milik

²⁸ Laporan Akhir Kajian Kepelabuhan 2005, Subdirektorat Industri, Direktorat Kebijakan Persaingan, Komisi Pengawas Persaingan Usaha Republik Indonesia ,halaman 15

negara yaitu perusahaan Pelabuhan Indonesia (PT. Pelindo I - IV) yang berada di bawah kementerian BUMN.²⁹

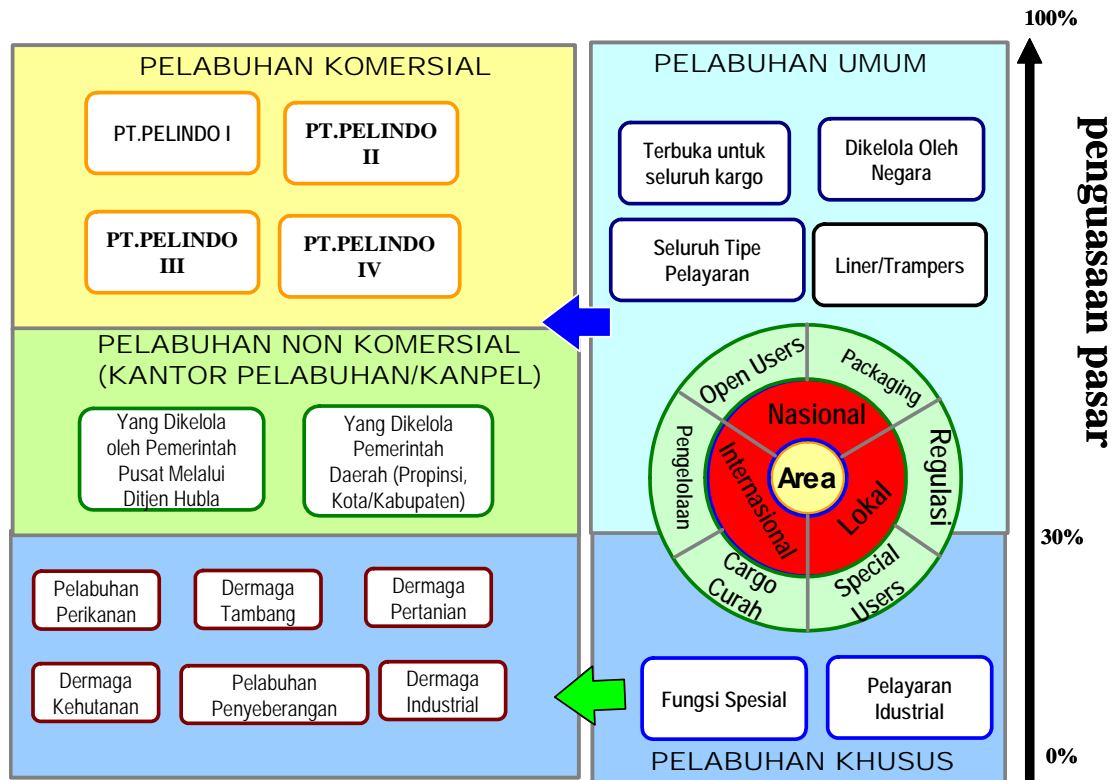
Sementara pelabuhan-pelabuhan non komersial biasanya adalah pelabuhan kecil yang dioperasikan dengan sebutan kantor pelabuhan (KANPEL) dan disubsidi oleh pemerintah karena lemahnya kemampuan menciptakan *revenue* untuk menutupi besaran biaya yang lebih tinggi khususnya di area pedalaman (*remote-area*) di Indonesia. Pelabuhan tipe non komersial, saat ini dikelola oleh pemerintah pusat (melalui Direktorat Jenderal Perhubungan Laut) dan pemerintah daerah baik propinsi, kota atau kabupaten. Pelabuhan-pelabuhan tipe ini secara operasional memiliki keterbatasan kapasitas *cargo-handling* dengan volume kargo yang kecil (umumnya di bawah 300.000 ton per tahun) bahkan ada beberapa pelabuhan yang tidak memiliki peralatan bongkar-muat. Jadi sangat mengandalkan fasilitas bongkar-muat dari kapal-kapal yang bersandar (*ship-gears*)³⁰.

Klaster kedua dari tipe pelabuhan di Indonesia adalah Pelabuhan Khusus (Pelsus) yang juga merupakan kelompok pelabuhan yang relatif besar peranannya khususnya untuk mendukung fungsi distribusi sebuah industri secara eksklusif. Pelabuhan Khusus biasanya dikenali dari dua sifat dasarnya yaitu dedikasi atas fungsi spesifik dan karakter akses pelayanannya yang terbatas hanya untuk kebutuhan pelayaran industrial yang dimiliki oleh suatu unit badan usaha tertentu. Secara praktis bentuk-bentuk pelsus yang eksis dapat ditemui seperti; pelabuhan perikanan, pelabuhan penyeberangan, dermaga tambang, dermaga pertanian atau

²⁹ *Ibid* halaman 17

³⁰ *Ibid* halaman 19

kehutanan, dan dermaga industrial seperti yang dimiliki oleh PT. Semen Gresik (Dermaga Curah Gresik), PT. Krakatau Steel (Pelabuhan Krakatau Bandara Samudera/KBS) dan yang lainnya.³¹



Gambar 1
Pola Pengelolaan Pelabuhan Di Indonesia

Secara operasional, kedua klaster pelabuhan khusus memiliki jangkauan jaringan jasa yang dominan dalam skala internasional dan lokal, sementara pelabuhan umum memiliki orientasi lengkap atas wilayah lokal, nasional dan internasional. Namun bila dilihat dari parameter trafiknya, jelas bahwa pelsus didominasi oleh komoditas dalam bentuk curah (sementara pelabuhan umum ditandai dengan komoditas dengan kemasan) dengan status penggunaanya yang relatif tetap dan spesifik (*niche*). Namun bila dilihat dari aspek regulasi dan tatanan

³¹ Ibid halaman 22

pengelolaannya, adalah nampak bahwa pelabuhan umum merupakan klaster yang lebih terkontrol pengoperasiannya dengan kompleksitas regulasi yang sarat dengan aturan dalam skala nasional dan internasional dibandingkan dengan pelabuhan khusus.³²

Dari aspek tanggung-jawab dan kewenangan dari pelaku-pelaku usaha jasa kepelabuhanan di Indonesia dapat dinyatakan adanya suatu pola yang cukup variatif. Ada 4 (empat) faktor utama yang dipertimbangkan sebagai fungsi variasi tanggung jawab dan kewenangan yaitu infrastruktur (sarana fasilitas bangunan dermaga dan pendukung), suprastruktur (peralatan bongkar-muat), pola operasi, dan penerapan tarif atas jasa yang dihasilkan.

Kelompok pelabuhan khusus dan pelabuhan non-komersial dapat dinyatakan sebagai pelabuhan yang relatif radikal pengelolaannya dibandingkan dengan pelabuhan-pelabuhan tipe komersial. Pelabuhan non-komersial karena fungsinya sebagai agen pelayan publik maka pengoperasian pelabuhan tipe ini terkesan sebagai obligasi politik dari pemerintah kepada publik dalam menunjang proses perdagangan di daerah-daerah yang masuk dalam kategori kurang komersial. Tidak ada pelaku lain selain pemerintah; baik pemerintah pusat maupun pemerintah lokal (pusat dan kabupaten/kota). Pengkutuban yang serupa (dalam konteks yang berbeda) yaitu pada kelompok pelabuhan khusus. Pelsus justru memiliki kebebasan yang relatif lebih besar (tertutup) dari intervensi pemerintah

³² Ibid Halaman 27

maupun publik dalam kewenangan dan tanggung-jawabnya (pada keempat aspek yang dipakai).³³

Infra struktur	Superstruktur	Operasi	Tarif	
<ul style="list-style-type: none"> • Disediakan Pemerintah • Keterlibatan Publik rendah 	<ul style="list-style-type: none"> • Disediakan oleh Pelindo • Ada keterlibatan publik/swasta 	<ul style="list-style-type: none"> • Ada keterlibatan publik/swasta • Didominasi oleh PT.Pelindo 	<ul style="list-style-type: none"> • Ditentukan oleh asosiasi atas dasar SK Mentri & direksi Pelindo 	KOMERSIAL
<ul style="list-style-type: none"> • Pemerintah Pusat • Pemerintah daerah 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemerintah Pusat • Pemerintah daerah 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemerintah Pusat • Pemerintah daerah 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemerintah Pusat • Pemerintah daerah 	NON-KOM
<ul style="list-style-type: none"> • Industri • Instansi Teknis • Pemilik Barang 	<ul style="list-style-type: none"> • Industri • Instansi Teknis • Pemilik Barang 	<ul style="list-style-type: none"> • Industri • Instansi Teknis • Pemilik Barang 	<ul style="list-style-type: none"> • Industri • Instansi Teknis • Pemilik Barang 	KHUSUS

Gambar 2
Pola Tanggung Jawab dan Kewenangan Pengelolaan Pelabuhan Nasional

Sedangkan pelabuhan tipe komersial berada diantara kedua radikalisme tadi dimana ada keterlibatan dari pemerintah, operator (PT.Pelindo), dan publik (pihak swasta) dalam urusan kewenangan dan tanggung-jawab pengelolaannya.

³³ Ibid Halaman 31

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian pada dasarnya merupakan, “suatu upaya pencarian” dan bukannya mengamati dengan teliti terhadap sesuatu obyek yang mudah terpegang, di tangan. Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Dengan demikian secara logawiyah berarti mencari “kembali”. Apabila suatu penelitian itu merupakan usaha pencarian, lantas timbul suatu pertanyaan apakah yang dicari. Pada dasarnya sesuatu yang dicari itu tidak lain adalah “pengetahuan” atau lebih tepatnya “pengetahuan yang benar”, di mana pengetahuan yang benar ini nantinya dapat dipakai untuk menjawab pertanyaan atau ketidaktahuan tertentu.³⁴

Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke” namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut³⁵:

1. suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian;
2. suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan;
3. cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.

Kegiatan penelitian dimulai, apabila seorang ilmuwan melakukan usaha untuk bergerak dari teori, ke pemilihan metode. Didalam proses ini akan timbul preferensi seorang ilmuwan terhadap teori- teori dan metode- metode tertentu. Imajinasi sosial berarti, bahwa seorang ilmuwan mendasarkan pemikirannya pada

³⁴ Bambang Sunggono *Metodologi Penelitian Hukum* Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2002) halaman 27- 28

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta UI-Press, 1984, Halaman 5

kerangka sistem masyarakat (sebagai sistem sosial). Hal ini, antara lain berarti, bahwa mungkin seluruh masyarakat yang menjadi pusat perhatiannya, atau mungkin salah satu komponen dari masyarakat. Walaupun hanya menelaah salah satu komponen saja, dia harus tetap menyadari bahwa komponen tersebut mempunyai hubungan fungsional, dengan komponen-komponen lainnya.

Dari penjelasan tersebut maka peranan metodologi dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan, sebagai berikut³⁶:

2. menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melaksanakan penelitian secara lebih baik atau lebih lengkap,
3. Memberikan kemungkinan yang lebih besar, untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui,
4. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner.
5. Memberikan pedoman untuk mengorganisasikan serta mengintegrasikan pengetahuan mengenai masyarakat.

Dalam penelitian ini, langkah-langkah metode penelitian yang digunakan penulis adalah berupa metode pendekatan, metode pengumpulan data, metode analisis data dan metode penyajian data.

A. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini Metode pendekatan yuridis empiris adalah metode dengan menggunakan data primer,

³⁶ *Ibid* Halaman 5

yaitu observasi dengan cara mengambil data yang berhubungan dengan dengan pokok permasalahan di Otorita Batam, dan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Republik Indonesia selaku instansi yang menangani perkara Monopoli di Pelabuhan Umum Kabil Batam.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian adalah merupakan bingkai penelitian yang menggambarkan area penelitian³⁷, adapun spesifikasi penelitian yang digunakan di dalam tesis ini hanyalah terbatas pada ruang lingkup tempat penelitian yaitu Pelabuhan Umum Kabil Kawasan Industri Otorita Batam.

C. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data dilakukan baik terhadap data primer maupun data sekunder sesuai dengan metode pendekatan yang dipakai yaitu:

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung didalam masyarakat

2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah adalah data yang diperoleh dari bahan – bahan hukum :

- a. Bahan- bahan hukum primer seperti Undang- Undang Dasar, Tap MPR, Undang- Undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, dan sebagainya.

³⁷ Bambang Soenggono, *Op Cit* halaman 114

- b. Bahan hukum sekunder, misalnya: Buku- buku yang ditulis oleh para ahli, makalah, artikel, karya ilmiah dalam majalah dan surat kabar.
- c. Bahan- bahan hukum tersier yaitu bahan hukum penunjang seperti kamus hukum . kamus filsafat dan sebagainya

Adapun metode pengumpulan data secara terperinci akan diuraikan dibawah ini dengan membagi menjadi dua, yaitu studi kepustakaan dan studi bidang.

1. Studi Kepustakaan

Menganalisis peraturan perundang- undangan dan teori –teori yang berhubungan dengan dengan pokok permasalahan yang sedang diteliti;

2. Studi Bidang

- a. Mengambil data yang berhubungan dengan dengan pokok permasalahan yang sedang diteliti di Instansi terkait untuk Mengetahui secara komprehensif mengenai pokok permasalahan yang sedang diteliti;
- b. Melakukan Wawancara dengan pihak terkait.

D. Analisis Data

Analisa data menggunakan dua metode yaitu

- a. Metode analisa kuantitatif yang dipergunakan untuk mengetahui seberapa besar dampak yang ditimbulkan dari penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan terhadap berkurangnya kesempatan yang sama pada pelaku usaha mendapatkan manfaat dari bumi, air Negara Indonesia.

- b. Metode analisa kualitatif yang dipergunakan untuk menguji kembali persyaratan pemberian hak pengelolaan.

E. Metode Penyajian Data

Data- data primer dan sekunder yang telah diperoleh akan diedit, disajikan dalam bentuk uraian dan menganalisis data yang kemudian disusun secara teratur dalam bentuk tesis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemberian Hak Pengelolaan di Pelabuhan Umum Kabil, Batam

Batam merupakan salah satu pulau yang sangat strategis terletak di antara perairan Selat Malaka dan Selat Singapura. Kota Batam secara geografis terletak antara 00 25' 29" – 10 15' 00" Lintang Utara dan 103O 34' 35" – 104O 26' 04" Bujur Timur dengan batas-batas :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Selat Singapura;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kabupaten Lingga;

Sebelah Timur : berbatasan dengan Kabupaten Bintan;

Sebelah Barat : berbatasan dengan Kabupaten Karimun.

Wilayah Administrasi Kota Batam Batam terdiri dari 329 buah pulau besar dan kecil, yang letak satu dengan lainnya dihubungkan dengan perairan. Kota Batam

mempunyai iklim tropis dengan suhu minimum berkisar antara 21,3OC - 23,6OC dan suhu maksimum berkisar antara 31,5OC - 34,2OC, sedangkan suhu rata-rata adalah 26,2OC - 28,4OC.

Sejak Pulau Batam dan beberapa pulau sekitarnya dikembangkan menjadi daerah industri, perdagangan, alih kapal dan pariwisata membuat kota Batam dijadikan sebagai kota bursa tenaga kerja. Akibatnya terjadi arus imigrasi ke Batam yang laju pertumbuhan dari hasil sensus penduduk pada periode 2000-2001 sebesar 12,55% dan periode 2001-2002 sebesar 2,60%. Penduduk kota Batam berdasarkan hasil Sensus penduduk 2000 berjumlah 434.286 jiwa, sedangkan dari hasil registrasi penduduk tahun 2001 penduduk kota Batam telah mencapai 527.151 jiwa. Dari penduduk yang berjumlah 527.151 jiwa tersebut tersebar di 10 (sepuluh) kecamatan, 35 kelurahan dan 16 desa. Hanya penyebarannya tidak merata sehingga mengakibatkan kepadatan penduduk per Km2 di daerah ini bervariasi³⁸.



Sumber: www.kotabatam.org

Gambar 3
Peta Batam

³⁸ www.irsalzeda.blog.go.id

Sesuai Keputusan Presiden No. 41 tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam, dinyatakan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di pulau Batam diserahkan kepada Otorita Batam dengan Hak Pengelolaan (HPL) dan Ketua Otorita Batam diberikan wewenang untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanahnya untuk keperluan tugasnya serta menyerahkan bagian-bagian tanahnya tersebut kepada pihak ketiga.

Berdasarkan surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 tahun 1977 tentang pengelolaan dan penggunaan tanah di pulau Batam memutuskan : Memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (selanjutnya disebut Otorita Batam) atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah digugusan Pulau-pulau Janda berias, Tanjung Sau & Ngenang dan Pulau Kasom, Kabupaten Kepri, Propinsi Riau (sekarang Propinsi Kepulauan Riau). Hak Pengelolaan tersebut diberikan untuk jangka waktu selama tanah yang dimaksud dipergunakan untuk kepentingan penerima hak dan terhitung sejak didaftarkannya pada Kantor Pertanahan Kota Batam.

Dalam rangka memaksimalkan pelaksanaan pengembangan kegiatan usaha di bidang perekonomian maka Otorita Batam membentuk tiga pelabuhan yaitu Sekupang, Batu Ampar, dan Kabil³⁹.

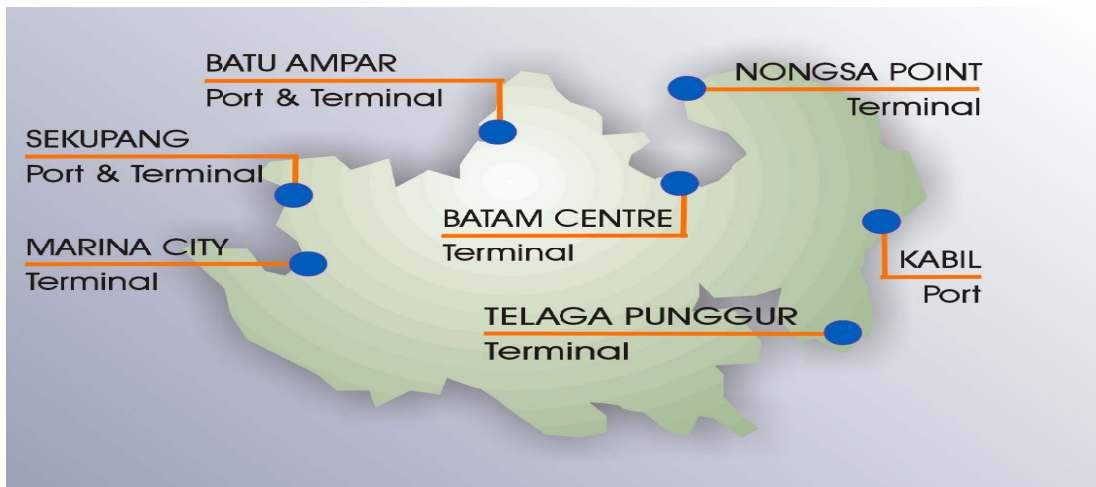
No	Nama Pelabuhan	Deskripsi
1	Sekupang	Panjang Dermaga (m): 177.00
2	Batu Ampar	Panjang Dermaga (m): 1,250.00

³⁹ Agung Sulistiawan, Wawancara, Kasubbag Perencanaan Perhubungan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, (Batam, 19 Mei 2008)

Sumber : Otorita Batam

Tabel 2
Panjang Dermaga

Pelabuhan Sekupang, Batu Ampar, dikelola sendiri oleh Otorita Batam sedangkan untuk Pelabuhan Kabil, Otorita Batam menyerahkan bagian – bagian tanah hak pengelolaan kepada PT Sarana Citranusa Kabil melalui perjanjian⁴⁰.



Lokasi 3 Pelabuhan Otorita Batam

Pelabuhan Umum Kawasan Industri Kabil merupakan pelabuhan umum yang penggunaannya untuk kepentingan umum hal ini didasarkan pada Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KP 261 tahun 2005 tentang Pelaksanaan Pengoperasian Pelabuhan Umum Kawasan Industri Kabil yang Berlokasi di Desa Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. Sebelumnya pelabuhan tersebut berstatus pelabuhan khusus yang digunakan untuk melayani pabrik pipa baja PT. Citra Tubindo⁴¹;

⁴⁰ *Ibid*

⁴¹ Agung. S.Tri Harsono, Wawancara, Kasubbag Umum dan Perlengkapan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, (Batam, 19 Mei 2008)



Sumber: www.semblogkabil.co.id

Gambar 5
Lokasi Pelabuhan Kabil

Pelabuhan Umum Kawasan Industri Kabil mempunyai 3 dermaga dengan spesifikasi sebagai berikut :

Dermaga I		
a.	Spesifikasi Teknis Dermaga	:
	1). Type	: Marginal
	2). Ukuran Panjang	: 130 Meter
	3). Breasting dolphin	: 4 Buah, 2 Buah dengan ukuran masing-masing (5,4X 3) M2. dan 2 Buah dengan ukuran masing-masing (3,4 X 2,4) M2
	4). Mooring dolphin	: 2 Buah dengan ukuran masing-masing (3,5 X 3,5) M2
	5). Konstruksi	: Tiang Pancang spun pile, lantai beton
	6). Bolder Baja	: 6 Buah
	7). Fender karet	: 4 Buah
b.	Kedalaman	: -5,00 Meter LWS
c.	Posisi Koordinat	: <u>01°-06'-43,3"LU</u> <u>104°-08'-45,1"BT</u>
d.	Peruntukan	: Sebagai fasilitas tambat/standar kapal/tongkang ukuran maksimal 2.000 DWT.
Dermaga II		
a.	Spesifikasi Teknis Dermaga	:
	1). Type	: Jetty
	2). Ramp door	: (30 x 7,5) M2
	3). Catwalk	: (75X 1,2) M2

	4). Breasting dolphin	:	2 Buah dengan ukuran masing-masing (5,6X 4,7) M2.
	5). Mooring dolphin	:	2 Buah dengan ukuran masing-masing (4,2 X 4,2) M2
	6). Konstruksi	:	Tiang Pancang spun pile, lantai beton
	7). Bolder Baja	:	4 Buah
	8). Fender karet	:	2 Buah
b.	Kedalaman	:	-5,00 Meter LWS
c.	Posisi Koordinat	:	<u>01°-06'-43,3"LU</u> 104°-08'-46,8"BT
d.	Peruntukan	:	Sebagai fasilitas tambat/standar kapal Ro-Ro

Dermaga III

a.	Spesifikasi Teknis Dermaga	:	
	1). Type	:	Jetty
	2). Konstruksi	:	Tiang Pancang spun pile, lantai beton
	3). Cause away	:	(480 X 11) M2
	4). Fender karet	:	15 buah
	5). Bolder Baja	:	15 Buah
b.	Kedalaman	:	-10,00 Meter LWS
c.	Posisi Koordinat	:	<u>01°-06'-43,3"LU</u> 104°-08'-45,1"BT
d.	Peruntukan	:	Sebagai fasilitas tambat/standar kapal ukuran maksimum 30.000 DWT

Sumber: Otorita Batam

Tabel 3
Spesifikasi Dermaga

Guna pengoperasian pelabuhan, Otorita Batam menyerahkan bagian- bagian tanah hak pengelolaan pada PT Sarana Citranusa Kabil. PT Sarana Citranusa Kabil menerima penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan dengan status hak guna bangunan. Hak Guna Bangunan tersebut didaftarkan PT Sarana Citranusa Kabil pada Kantor Pertanahan Kota Batam, atas persetujuan atau rekomendasi dari Otorita Batam⁴².

Penyerahan bagian –bagian tanah hak pengelolaan tersebut didasarkan pada Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KP 261 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Pengoperasian Pelabuhan Umum Kawasan Industri Kabil Yang

⁴² Agung Sulistiawan, Wawancara, Kasubbag Perencanaan Perhubungan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, (Batam, 19 Mei 2008)

Berlokasi di Desa Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dan Surat Perjanjian Nomor

05/PERJ.KA/IV/2004
002/SC/IV/2004

tentang Kerja sama Penyelenggaraan Pelabuhan Umum Lepas Pantai Kabil. PT Sarana Citranusa Kabil adalah perusahaan patungan antara PT. Citra Tubindo Tbk dan *Singapore Offshore Petroleum Services*.



Sumber: Hasil Studi Lapangan

Gambar 6

Perjanjian Nomor 05/PERJ.KA/IV/2004
002/SC/IV/2004 dibuat pada tanggal 22 April 2004 dan pada intinya memuat ketentuan sebagai berikut :

A.1. Wilayah Perjanjian

Perjanjian antara Otorita Batam dengan PT Sarana Citranusa Kabil mencakup kegiatan pembangunan dan penyelenggaraan pelabuhan Umum lepas Pantai Kabil beserta infrakstrukturnya diatas areal Otorita Batam seluas kurang lebih 58,6 ha oleh PT Sarana Citranusa Kabil. Kegiatan Pembangunan meliputi pembangunan alur, Kolam dan Peralatan Pelabuhan dan sarana-sarana penunjang pelabuhan lainnya.

Perjanjian ini termasuk kegiatan pengelolaan dan pengoperasian pelabuhan, pemasaran, operasional bongkar muat, serta kegiatan bongkar

muat alat- alat penunjang perminyakan termasuk *general cargo* dan *semi container* khusus dengan sistem Ro-Ro untuk keperluan umum.

Investasi yang dilakukan oleh PT Sarana Citranusa Kabil sebesar USD 8.000.000 (Delapan Juta Dollar Amerika Serikat) atau kurang lebih Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Milyar Rupiah) dan dapat menambah investasi untuk pengembangan tahap lanjutan berikutnya.

A.2. Jangka Waktu Perjanjian

Jangka waktu pembangunan maksimum 2 tahun dan Jangka waktu Perjanjian Penyelenggaraan Pelabuhan 25 tahun terhitung sejak perjanjian ditandatangani.

A.3. Kegiatan Operasional dan Penunjang Pelabuhan

PT Sarana Citranusa Kabil mempunyai hak untuk melaksanakan kegiatan operasional sebagai berikut :

- a. Pengelolaan dan pengoperasian Pelabuhan Umum Lepas Pantai Kabil;
- b. Pemasaran kegiatan dan jasa Pelabuhan Umum Lepas Pantai Kabil;
- c. Penyediaan, pengoperasian, bongkar muat alat-alat penunjang perminyakan;
- d. Bongkar muat termasuk general cargo dan semi container khusus untuk keperluan umum dalam bentuk Ro-Ro;
- e. Kegiatan operasional sepanjang berkaitan dengan jasa kepelabuhanan yang selenggarakan oleh sendiri atau bekerjasama dengan pihak ketiga

didalam wilayah, namun tidak bertentangan dengan peruntukan Pelabuhan menurut Perjanjian.

PT Sarana Citranusa Kabil juga mempunyai hak untuk melaksanakan kegiatan penunjang wilayah kerjasama pelabuhan sebagai berikut :

- a. Kegiatan penyediaan perkantoran untuk kepentingan pengguna jasa kepelabuhan;
- b. Kegiatan penyediaan lokasi komersial;
- c. Penyediaan fasilitas penampungan limbah;
- d. Penyediaan pergudangan;
- e. Kegiatan transportasi dari dan ke pelabuhan;
- f. Kegiatan penunjang lainnya.

A.4. Pembagian Pendapatan

Pembagian Pendapatan yang diperoleh selama penyelenggaraan pelabuhan ditetapkan sebagai berikut :

- a. Jasa Labuh

Untuk pendapatan dari jasa labuh sepenuhnya menjadi hak Otorita Batam;

- b. Jasa Tambat

Untuk pendapatan dari jasa tambat masing-masing pihak menerima sebesar 50 % dari pendapatan;

- c. Jasa Dermaga

Untuk Pendapatan dari Jasa Dermaga, Otorita Batam berhak menerima 10 % dari Pendapatan

d. Pendapatan lain-lain

Pendapatan dari usaha penunjang pelabuhan termasuk dan tidak terbatas pada pendapatan dari usaha penyewaan lahan terbuka, jasa handling container, jasa penjualan air, jasa penumpukan, jasa gudang dan jasa kebersihan dermaga. Otorita Batam berhak menerima sebesar 10 % dari pendapatan.

A.5. Asset Pelabuhan Setelah Berakhirnya Perjanjian

Apabila kedua belah pihak sepakat untuk tidak memperpanjang perjanjian maka Otorita Batam mengambil alih dengan melakukan pembelian asset pelabuhan sesuai dengan perhitungan nilai buku yang disepakati. Perjanjian ini dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Perjanjian ini termasuk perjanjian BOT (*Built Operate Transfer*) dimana Otorita Batam dapat memperoleh fee selama perjanjian berlangsung dan Otorita batam harus membeli kembali asset pelabuhan apabila perjanjian ini berakhir.

Untuk menjalankan amanah dari perjanjian tersebut yaitu mengelola dan mengoperasikan Pelabuhan Umum Lepas Pantai Kabil, PT Sarana Citranusa Kabil bekerjasama dengan dua pelaku usaha yaitu⁴³ :

No	Pelaku Usaha	Jenis Usaha
----	--------------	-------------

⁴³ Agung Sulistiawan, Wawancara, Kasubbag Perencanaan Perhubungan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, (Batam, 19 Mei 2008)

1	PT. Citra Pembangunan Pengangkutan Industries	Jasa <i>tracking</i> (melayani transportasi barang dari pelabuhan ke tujuan);
2	PT. Citra Madya Cargindo	Jasa Bongkar Muat

PT. Citra Pembangunan Pengangkutan Industries melakukan kerja sama dengan PT. Citra Madya Cargindo dengan cara memberikan order apabila menerima permintaan jasa bongkar muat dari suatu perusahaan atau masyarakat.

Dengan berdirinya pelabuhan umum kawasan industri kabil, timbul keinginan dari pelaku usaha untuk berusaha didalamnya khususnya didalam kegiatan bongkar`muat, pelaku usaha antara lain adalah PT. Persero Batam, PT. Karina Stevedore, PT. Perusahaan Bongkar Muat Garbantara Cipta Perkasa, PT. Dharma Lautan Nusantara dan PT. Barelang Riau Jaya⁴⁴.

Keinginan dari beberapa perusahaan tersebut ditolak oleh PT. Sarana Citranusa Kabil dengan alasan untuk menjamin keamanan, kenyamanan dan melindungi aset yang dimiliki serta sudah ada perusahaan bongkar muat di pelabuhan kabil yaitu PT. Citra Madya Cargindo. Atas keputusan tersebut beberapa Perusahaan Bongkar Muat yang ditolak merasa dirugikan secara materiil karena banyak konsumen (klien) memutuskan hubungan kerjasama dan langsung berhubungan dengan PT. Citra Madya Cargindo.

Kondisi ini merupakan efek samping dari pemberian hak pengelolaan yaitu tidak terciptanya kesempatan yang sama kepada pelaku usaha untuk berusaha dalam bidang agraria. PT. Persero Batam, PT. Karina Stevedore, PT. Perusahaan Bongkar Muat Garbantara Cipta Perkasa, PT. Dharma Lautan Nusantara dan PT.

⁴⁴ Surat permohonan untuk melakukan kegiatan bongkar muat PT. Persero Batam, PT. Karina Stevedore, PT. Perusahaan Bongkar Muat Garbantara Cipta Perkasa, PT. Dharma Lautan Nusantara dan PT. Barelang Riau Jaya

Barelang Riau Jaya selaku rakyat yang berusaha dalam bidang agraria, tidak memiliki kesempatan yang sama untuk memanfaatkan bumi dan air Negara Indonesia.

B. Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria

Dari uraian mengenai Pelaksanaan Pemberian Hak Pengelolaan di Pelabuhan Kabil, Batam, timbul pertanyaan yang menjadi dasar pemikiran didalam tesis ini apakah penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan tersebut menimbulkan Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria ?. Sebelum ditelaah lebih lanjut mengenai pertanyaan tersebut maka harus diketahui terlebih dahulu definisi Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria.

B.1. Definsi Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria

UUPA tidak menjelaskan secara spesifik mengenai terminologi "Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria". UUPA hanya memberi pengertian mengenai Istilah "Agraria" yang tercantum didalam konsiderans, pasal-pasal dan Penjelasan umum. Pengertian Agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya bahkan meliputi juga ruang angkasa. Pengertian bumi meliputi permukaan bumi yang ada didaratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut yang disebut dengan tanah⁴⁵.

Oleh karena itu harus diadakan penafsiran (interpretasi) lebih lanjut mengenai pengertian monopoli, swasta dan usaha dengan metode sebagai berikut :

⁴⁵ Boedi Harsono, *Opcit*, Halaman 6

B.1.1. Interpretasi Gramatikal

Interpretasi Gramatikal adalah metode penemuan hukum dengan cara menafsirkan hukum menurut bahasa sehari-hari atau bahasa hukum⁴⁶.

Istilah “Monopoli” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Edisi Ketiga, Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka, Jakarta, 2005 adalah :

- (1). Situasi yg pengadaan barang dagangannya tertentu (di pasar lokal atau nasional) sekurang-kurangnya sepertiganya dikuasai oleh satu orang atau satu kelompok, sehingga harganya dapat dikendalikan;;
- (2). Hak tunggal untuk berusaha (membuat dsb); me·mo·no·po·li v mempunyai hak tunggal untuk mengusahakan (membuat, memperdagangkan, memiliki, dsb) sesuatu

Istilah “Monopoli” menurut Kamus Istilah Hukum Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2000 adalah memegang/ menguasai sendiri.

Istilah “Swasta” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Edisi Ketiga, Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka, Jakarta, 2005 adalah bukan milik pemerintah atau partikelir:

Istilah “Usaha” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Edisi Ketiga, Departemen Pendidikan Nasional, Balai Pustaka, Jakarta, 2005 adalah :

- (1). Kegiatan dengan mengerahkan tenaga, pikiran, atau badan untuk mencapai suatu maksud; pekerjaan (perbuatan, prakarsa, ikhtiar, daya upaya) untuk mencapai sesuatu:
- (2). Kegiatan di bidang perdagangan dengan maksud mencari keuntungan;

⁴⁶ Sudikno Mertokusumo *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar* Yogyakarta, Liberty, 2006 halaman halaman 57

B.1.2. Interpretasi Sistematis

Interpretasi Sistematis adalah menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau undang-undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum.⁴⁷

Istilah “Monopoli” ditemukan didalam Pasal 1 ayat (1) UU No 5/1999 yaitu penguasaan atas produksi dan atau pemasaran barang dan atau atas penggunaan jasa tertentu oleh satu pelaku usaha atau satu kelompok pelaku usaha.

Istilah “Usaha” ditemukan didalam Pasal 1 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 Tentang Usaha Kecil :

- (1). Usaha Kecil adalah kegiatan ekonomi rakyat yang berskala kecil dan memenuhi kriteria kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan serta kepemilikan sebagaimana diatur dalam Undang-undang ini;
- (2). Usaha Menengah dan Usaha Besar adalah kegiatan ekonomi yang mempunyai kriteria kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan lebih besar daripada kekayaan bersih dan hasil penjualan tahunan Usaha Kecil;

dapat ditarik kesimpulan bahwa istilah “usaha” secara sistematis adalah kegiatan ekonomi yang bertujuan untuk mencari keuntungan.

B.1.3. Interpretasi Teleologis

Interpretasi Teleologis adalah menafsirkan peraturan perundang-undangan sesuai dengan tujuan pembentuk undang-undang. Lebih diperhatikan tujuan dari Undang-undang daripada bunyi kata-kata saja.⁴⁸

⁴⁷ *Ibid* halaman 58

Pengertian Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria harus dilihat dari tujuan kemasyarakatan dari pembentukan UUPA dimana hal tersebut terlihat dari konsiderans, penjelasan umum dan Pasal 2 ayat (3) UUPA yaitu untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

Pelarangan Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria lahir sebagai norma yang mendukung tujuan tersebut. Pencapaian sebesar-besar kemakmuran rakyat terealisasi dengan dicegahnya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria sebagaimana ditentukan didalam Pasal 11 ayat (1) UUPA.

Dengan demikian Pencapaian sebesar-besar kemakmuran rakyat tidak tercapai apabila terdapat penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria diterjemahkan sebagai Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria.

Berdasarkan seluruh uraian di atas maka pengertian "Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria" yang paling tepat adalah Penguasaan dengan hak tunggal atas kegiatan di bidang ekonomi yang merupakan kehidupan dan pekerjaan rakyat dalam wilayah bumi, air dan ruang angkasa Negara Indonesia oleh satu pelaku usaha bukan pemerintah.

Pengertian ini berbeda arti dengan monopoli atas hak atas tanah yang menyebabkan terlanggarnya batas-batas kepemilikan tanah oleh perseorangan atau badan usaha dan pemerintah berkewajiban melakukan redistribusi tanah.

⁴⁸ *Ibid* halaman 61

Dengan kata lain bahwa kondisi monopoli usaha dalam bidang agraria adalah kondisi dimana pelaku usaha memonopoli usaha atau suatu kegiatan ekonomi dan bukan memonopoli tanah.

Setelah kita mengetahui mengenai definisi Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria maka untuk menentukan apakah PT Sarana Citranusa Kabil melakukan monopoli swasta atas usaha dalam bidang agraria atau tidak, harus diadakan analisa mengenai :

1. Apakah PT Sarana Citranusa Kabil melakukan monopoli atas suatu usaha kepelabuhan dan;
2. Apakah Pelabuhan Umum Kabil Batam merupakan usaha-usaha dalam Bidang Agraria.

B.2. Monopoli Atas Suatu Usaha

Untuk melihat apakah PT Sarana Citranusa Kabil melakukan monopoli pada usaha kepelabuhan maka penulis menggunakan instrumen peraturan perundang-undangan lain yang secara khusus memberi parameter mengenai monopoli yaitu Undang-undang Nomor 5 tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat (selanjutnya disebut UU No.5/1999) mengingat UUPA tidak memberi kriteria apa yang dimaksud dengan monopoli dan mengingat asas *Lex Specialis Derogat Lex Generalis*.

Definisi mengenai monopoli terdapat didalam Pasal 1 dan 17 ayat (2) UU No 5/1999 yaitu :

Pasal 1

Monopoli adalah penguasaan atas produksi dan atau pemasaran barang dan atau atas penggunaan jasa tertentu oleh satu pelaku usaha atau satu kelompok pelaku usaha”

Pasal 17

- (2) *Pelaku usaha patut diduga atau dianggap melakukan penguasaan atas produksi dan atau pemasaran barang dan atau jasa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) apabila:*
- a. barang dan atau jasa yang bersangkutan belum ada substitusinya; atau*
 - b. mengakibatkan pelaku usaha lain tidak dapat masuk ke dalam persaingan usaha barang dan atau jasa yang sama; atau*
 - c. satu pelaku usaha atau satu kelompok pelaku usaha menguasai lebih dari 50% (lima puluh persen) pangsa pasar satu jenis barang atau jasa tertentu.*

Untuk melihat apakah PT Sarana Citranusa Kabil melakukan Monopoli Swasta Atas Usaha Kepelabuhan maka terlebih dahulu PT Sarana Citranusa Kabil harus memenuhi unsur- unsur didalam Pasal 17 ayat (2) UU No 5/1999. Pasal 17 ayat (2) UU No 5/1999 mengandung unsur-unsur minimal yang harus terpenuhi sebagai berikut :

- a. Pelaku usaha;
- b. Penguasaan Atas Produksi Jasa;
- c. Jasa Yang Bersangkutan Belum Ada Substitusinya;
- d. Pelaku usaha lain tidak dapat masuk ke dalam persaingan jasa yang sama;
- e. menguasai lebih dari 50% (lima puluh persen) pangsa pasar jasa.

untuk menentukan telah terjadi monopoli swasta atas usaha kepelabuhan, maka penulis melakukan analisis pemenuhan masing-masing unsur sebagai berikut :

B.2.1. Unsur Pelaku Usaha

Pelaku usaha dalam Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 adalah orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum atau bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian, menyelenggarakan berbagai kegiatan usaha dalam bidang ekonomi.

PT Sarana Citranusa Kabil adalah Pelaku usaha yang bergerak dalam bidang jasa kepelabuhan di wilayah Kota Batam Indonesia, sehingga unsur pelaku usaha terpenuhi;

B.2.2. Unsur Penguasaan Atas Produksi Jasa

Berdasarkan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KP 261 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Pengoperasian Pelabuhan Umum Kawasan Industri Kabil Yang Berlokasi di Desa Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau dan Surat Perjanjian Nomor 05/Perjanjangan/002/SC/IV/2004 antara PT Sarana Citranusa Kabil dengan PT Sarana Citranusa Kabil sebagai Penanggungjawab jasa Penyelenggaraan Pelabuhan Umum Lepas Pantai Kabil, antara Badan Otorita Batam dengan PT Sarana Citranusa Kabil diketahui bahwa PT Sarana Citranusa Kabil memiliki penguasaan yang menyeluruh atas layanan jasa kepelabuhan, sehingga unsur Penguasaan atas produksi jasa terpenuhi;

B.2.3. Unsur Jasa Yang Bersangkutan Belum Ada Substitusinya

Untuk melihat apakah jasa pengelolaan pelabuhan kabil belum ada substitusinya, maka harus ditentukan terlebih dahulu pasar bersangkutan dari masalah ini yang digunakan untuk mengetahui apakah diwilayah batam pelabuhan kabil dapat disubstitusikan dengan pelabuhan lain, untuk itu penulis melakukan analisa sebagai berikut :

Pasar bersangkutan sesuai dengan Pasal 1 angka 10 UU No 5 Tahun 1999 adalah pasar yang berkaitan dengan jangkauan atau daerah pemasaran tertentu oleh pelaku usaha atas barang dan atau jasa yang sama atau sejenis atau substitusi dari barang dan atau jasa tersebut;

Pasar yang berkaitan dengan jangkauan atau daerah pemasaran tertentu dalam hukum persaingan usaha dikenal sebagai pasar geografis. Pasar atas barang dan atau jasa yang sama atau sejenis atau substitusi dari barang dan atau jasa tersebut dikenal sebagai pasar produk. Karena itu analisis mengenai pasar bersangkutan dilakukan melalui analisis pasar produk dan pasar geografis⁴⁹.

B.2.3.1. Pasar Produk;

Analisis pasar produk pada intinya bertujuan untuk menentukan jenis barang dan atau jasa yang sejenis atau tidak sejenis tapi merupakan substitusinya yang saling bersaing satu sama lain.

⁴⁹ Putusan KPPU Perkara No 07/KPPU-L/2007 halaman 345

Untuk melakukan analisis ini maka suatu produk harus ditinjau dari beberapa aspek, yaitu: kegunaan, karakteristik, dan harga.⁵⁰

B.2.3.1.1. Aspek Kegunaan.

Kegunaan Pelabuhan Umum Kabil sama dengan pelabuhan Sekupang dan Batu Ampar yaitu sama-sama digunakan untuk mengelola jasa kepelabuhan yang meliputi usaha bongkar muat, tracking dan usaha lain untuk keperluan umum. Sehingga tidak terdapat perbedaan yang mendasar antara kegunaan Pelabuhan umum Kabil dengan pelabuhan Sekupang dan Batu Ampar, Oleh karena itu, baik Pelabuhan umum Kabil maupun pelabuhan Sekupang dan Batu Ampar merupakan produk substitusi dari sisi kegunaan.

B.2.3.1.2. Aspek Karakteristik.

Terdapat perbedaan karakter yang berarti antara Pelabuhan Umum Kabil dengan pelabuhan Sekupang dan Batu Ampar yaitu barang- barang yang masuk dan keluar di pelabuhan umum kabil masuk dalam kategori barang – barang yang mengganggu dan dapat merusak fasilitas dermaga serta kesehatan manusia seperti alat- alat besi baja dan penunjang perminyakan yang berbeda dengan pelabuhan Sekupang dan Batu Ampar, Berdasarkan uraian diatas terdapat perbedaan yang mendasar antara

⁵⁰ Ibid halaman 347

karakteristik Pelabuhan Umum Kabil maupun pelabuhan Sekupang dan Batu Ampar, Oleh karena itu. Pelabuhan Umum Kabil bukan merupakan produk substitusi pelabuhan Sekupang dan Batu Ampar dari sisi karakteristik.

B.2.3.1.3. Aspek Harga

Dari sisi harga, terdapat perbedaan tarif jasa pelayanan pelabuhan umum Kawasan Industri Kabil karena barang-barang yang masuk dan keluar di pelabuhan umum kabil masuk dalam kategori barang –barang yang mengganggu dan dapat merusak fasilitas dermaga serta kesehatan manusia, karena terdapat perbedaan yang mendasar antara harga pelayanan jasa Pelabuhan Umum Kabil maupun pelabuhan Sekupang dan Batu Ampar, Oleh karena itu. Pelabuhan Umum Kabil bukan merupakan produk substitusi pelabuhan Sekupang dan Batu Ampar dari sisi harga.

Berdasarkan uraian diatas maka pasar produk dalam masalah ini adalah pasar jasa pelabuhan umum kabil.

B.2.3.2. Pasar geografis;

Analisis pasar geografis bertujuan untuk menjelaskan di area mana saja pasar produk yang telah didefinisikan saling bersaing satu

sama lain, pasar geografis dalam masalah ini adalah Wilayah Kawasan Industri Kabil, Kota Batam.

Dari analisa mengenai pasar produk dan geografis dapat disimpulkan kalau pasar`bersangkutan dalam masalah monopoli ini adalah Pasar Jasa Pelabuhan Umum Kawasan Industri Kabil Kota Batam yang tidak bisa disubstitusikan dengan Pelabuhan Sekupang maupun Batu Ampar, sehingga unsur Unsur Jasa Yang Bersangkutan Belum Ada Substitusinya terpenuhi.

B.2.4. Unsur Pelaku usaha lain tidak dapat masuk ke dalam persaingan jasa yang sama

Berdasarkan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KP 261 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Pengoperasian Pelabuhan Umum Kawasan Industri Kabil Yang Berlokasi di Desa Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau dan Surat Perjanjian Nomor ^{05/PERJ.KA/IV/2004}_{002/SC/IV/2004} tentang Kerjasama

Penyelenggaraan Pelabuhan Umum Lepas Pantai Kabil, maka guna pengoperasian pelabuhan, Otorita Batam menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan hanya pada PT Sarana Citranusa Kabil, sehingga Unsur Pelaku usaha lain tidak dapat masuk ke dalam persaingan jasa yang sama terpenuhi

B.2.5. Unsur menguasai lebih dari 50% (lima puluh persen) pangsa pasar jasa.

Untuk mengelola dan mengoperasikan pelabuhan umum kawasan industri kabil hanya terdapat satu pelaku usaha yaitu PT Sarana Citranusa Kabil dan secara otomatis PT Sarana Citranusa Kabil menguasai lebih dari 100% pangsa pasar jasa pelabuhan kabil, sehingga Unsur menguasai lebih dari 50% (lima puluh persen) pangsa pasar jasa terpenuhi.

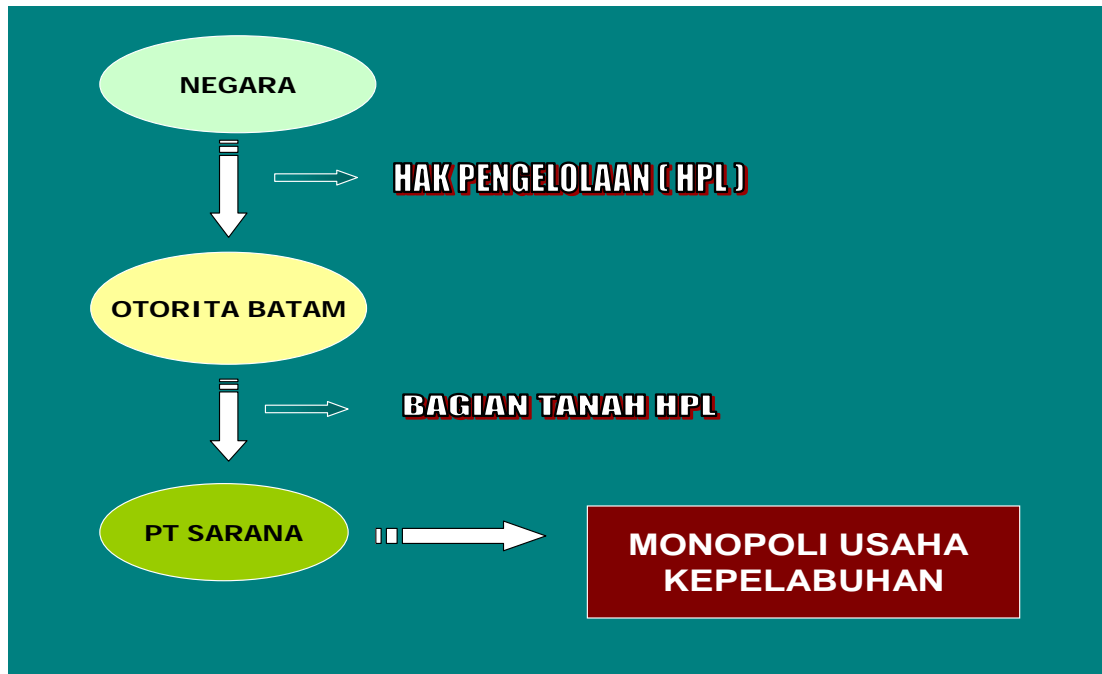
Setelah semua unsur dari Pasal 17 ayat (2) UU No 5/1999 terpenuhi maka dapat dikatakan bahwa PT Sarana Citranusa Kabil telah melakukan monopoli atas suatu usaha kepelabuhan.

B.3. Usaha –Usaha Dalam Bidang Agraria

Seperti yang telah diuraikan diatas bahwa Istilah “Agraria” yang tercantum didalam konsiderans, pasal-pasal dan penjelasan umum. Pengertian Agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya bahkan meliputi juga ruang angkasa, maka dari itu usaha-usaha dalam bidang agraria juga dapat diartikan secara luas yaitu semua usaha yang berada didalam wilayah bumi, air dan ruang angkasa Negara Indonesia meliputi; Usaha Kawasan Industri, Jalan Tol, Pertambangan, Pertanian, Perumahan, Pelabuhan, Perkeretaapian, Pelayaran, Penerbangan dsb.

Pelabuhan adalah tempat yang terdiri dari daratan dan perairan di sekitarnya dengan batas-batas tertentu sebagai tempat kegiatan ekonomi, karena ruang lingkup agraria juga termasuk bumi dan air maka usaha kepelabuhan termasuk usaha-usaha dalam bidang agraria.

Dari dua analisa diatas dapat disimpulkan bahwa PT Sarana Citranusa Kabil yang menerima penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan telah melakukan monopoli usaha dalam bidang agraria dengan cara melakukan penguasaan atas usaha kepelabuhan didalam bumi dan air Kota Batam, Negara Indonesia dengan skema sebagai berikut :



Gambar 7
Skema Terjadinya Monopoli Swasta

B.4. Dampak Monopoli Swasta Dalam Bidang Agraria

Setelah kita mengetahui bahwa PT Sarana Citranusa Kabil telah melakukan Monopoli Swasta Atas Usaha Dalam Bidang Agraria, timbul pertanyaan mengapa monopoli swasta dilarang diberlakukan di wilayah bumi, air dan ruang angkasa Indonesia. Alasan utamanya adalah karena monopoli swasta berpotensi untuk selalu disalahgunakan mengingat prinsip dari swasta yang selalu mencari

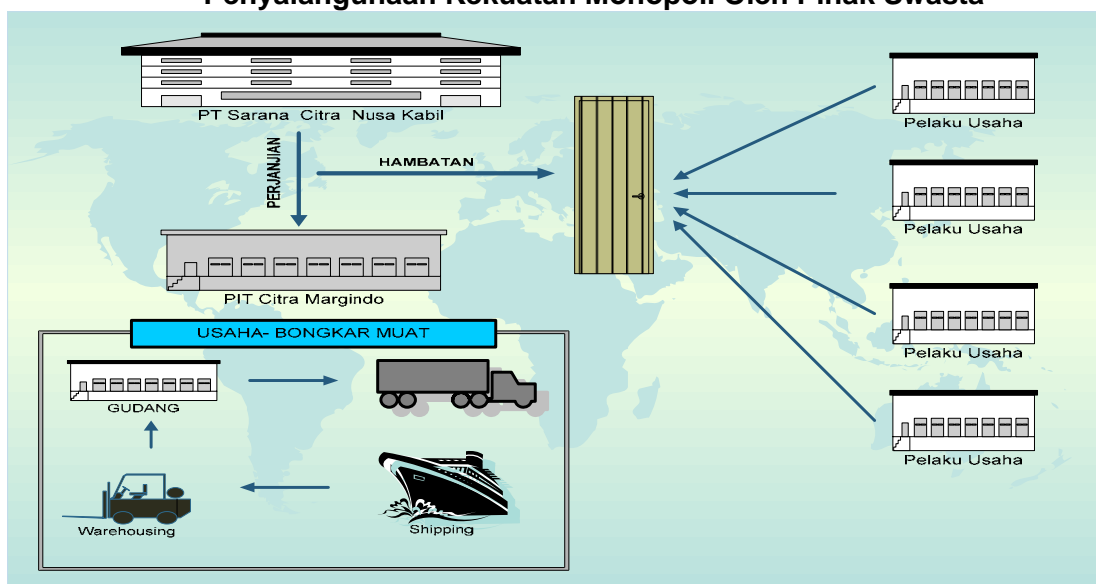
keuntungan. Berikut disajikan kemungkinan penyalahgunaan monopoli oleh pelaku usaha swasta (*Abuse Of Monopoli Power*):

Penyalahgunaan kekuatan monopoli terjadi jika terdapat perilaku Pihak Swasta yang anti persaingan antara lain :

B.4.1. *Exclusive Dealing* (Perjanjian Tertutup)

PT Sarana Citranusa Kabil yang menerima dari bagian hak pengelolaan mengadakan Perjanjian dengan PT Citra Margindo untuk menutup kemungkinan Pelaku usaha lain melakukan kegiatan yang sama dengan PT Citra Margindo. dan menghambat konsumen untuk melakukan kerjasama usaha dengan pelaku usaha pesaingnya, hal ini terlihat secara nyata dari perilaku PT Sarana Citranusa Kabil yang mengadakan perjanjian dengan PT Citra Margindo agar semua kegiatan bongkar muat hanya melalui PT Citra Margindo.

Gambar 8
Penyalahgunaan Kekuatan Monopoli Oleh Pihak Swasta



B.4.2. Menetapkan Harga Berlebih (*Charging Excessive Price*)

Kekuatan monopoli yang dimiliki oleh PT Sarana Citranusa Kabil yang menerima bagian hak pengelolaan akan menyebabkan Harga pelayanan jasa yang dibayar oleh Pelaku Usaha atau konsumen menjadi sangat tinggi, karena PT Sarana Citranusa Kabil tidak mempunyai pesaing yang menjadi pembanding dalam menetapkan harga. Pengenaan harga sangat tinggi kepada pelaku usaha secara langsung akan berdampak kepada kerugian konsumen karena konsumen mendapatkan harga yang tidak wajar

B.4.3. Melakukan Diskriminasi Harga (*Price Discrimination*)

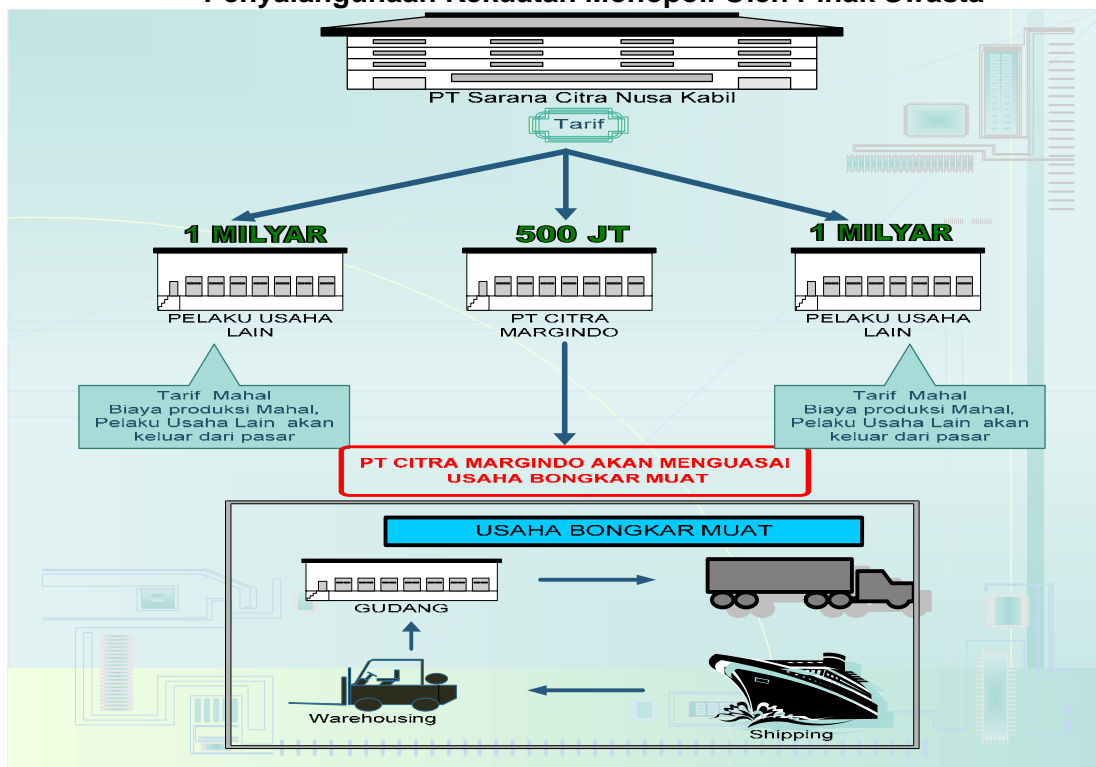
Monopoli yang dimiliki oleh PT Sarana Citranusa Kabil akan menyebabkan PT Sarana Citranusa Kabil bebas menetapkan berapa jumlah tarif secara berbeda kepada pelaku usaha tertentu atau dapat dikatakan diskriminasi harga, Praktek diskriminasi harga dapat digunakan oleh PT Sarana Citranusa Kabil untuk menyingkirkan beberapa pihak sehingga pada akhirnya hanya terdapat satu pihak yaitu PT Citra Margindo yang menguasai usaha –usaha tertentu dalam bagian-bagian tanah hak pengelolaan.

B.4.4. Menaikan biaya pesaing (*rising rival cost*)

Perilaku ini erat hubungannya dengan diskriminasi harga, dimana PT Citra Margindo berkolusi dengan PT Sarana Citranusa Kabil agar PT Sarana Citranusa Kabil menetapkan tarif yang berbeda kepada pelaku usaha lain. yang pada akhirnya akan menaikkan biaya

produksi pelaku usaha lain tersebut sehingga pada akhirnya pelaku usaha lain akan tersingkir dari pasar dan PT Citra Margindo akan menjadi monopolis pada suatu usaha bongkar muat.

Gambar 9
Penyalahgunaan Kekuatan Monopoli Oleh Pihak Swasta



B.4.5. Praktek Diskriminasi

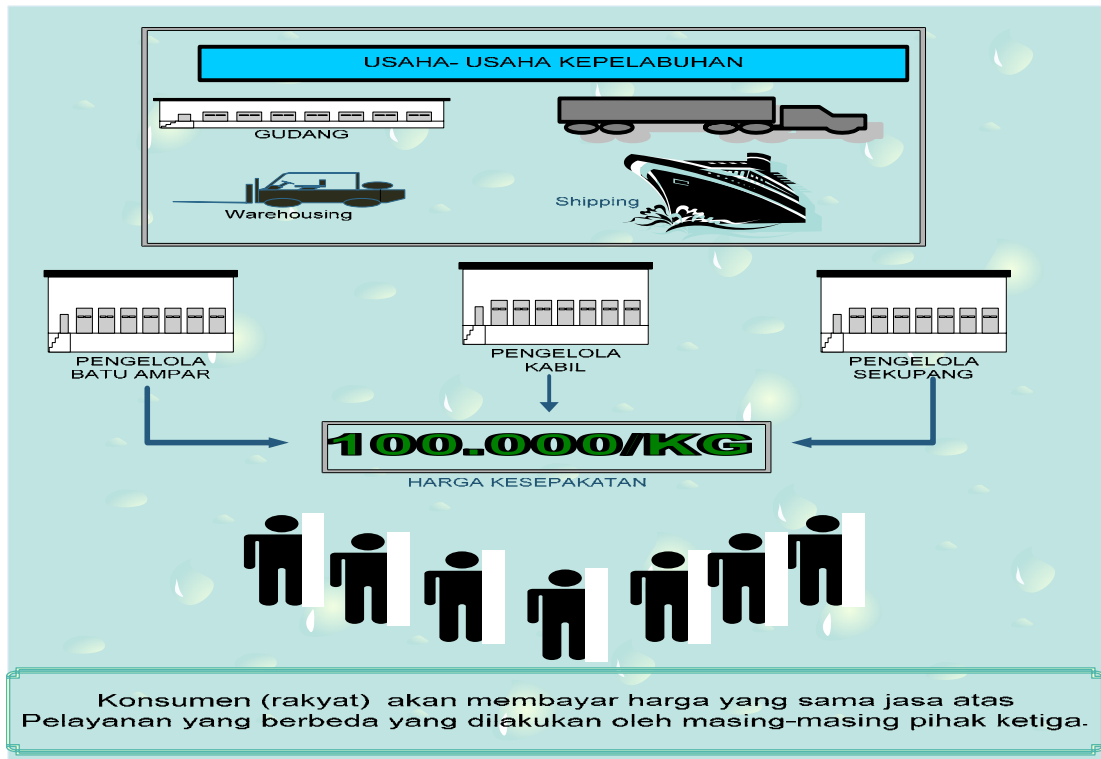
Perilaku Diskriminasi ini dimana terlihat PT Sarana Citranusa Kabil yang menjadi monopolis didalam kegiatan usaha yang diberikan oleh pemegang hak pengelolaan telah memberikan perlakuan yang berbeda kepada pihak lain yang ingin bekerjasama dengannya,

perilaku memberi perlakuan yang berbeda ini tergolong perilaku diskriminatif yang tidak memberi kesempatan yang sama kepada pelaku usaha untuk mengadakan kegiatan usaha

B.4.6. Penetapan Harga

Perilaku Penetapan harga terjadi apabila terdapat beberapa Pihak Ketiga yang mendapat penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan dari Pemegang Hak pengelolaan untuk mengelola pelabuhan yang berbeda, misal pelabuhan sekupang dan batu ampar dikelola oleh swasta maka pengelola pelabuhan kabil, batu ampar dan sekupang dapat mengadakan perjanjian penetapan harga untuk kegiatan usaha pelabuhan, sehingga mengakibatkan konsumen atau pelanggan pada pasar bersangkutan yang sama membayar harga yang sama untuk masing-masing jasa pelayanan yang berbeda yang dilakukan oleh masing-masing pengelola pelabuhan.

Gambar 10
Penetapan Harga Oleh Pihak Swasta



Dampak terhadap penyalahgunaan kekuatan monopoli tersebut adalah pelaku usaha tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk berusaha di dalam suatu usaha dalam bidang agraria dan tidak memiliki kesempatan yang sama untuk mendapat manfaat dari bumi dan air negara Indonesia, sehingga secara tidak langsung telah tercipta suatu kondisi monopoli atas usaha –usaha dalam bidang Agraria.

Kondisi ini akan sangat bertentangan dengan Jiwa dan semangat UUPA yang juga selaras dengan Pasal 33 UUD 1945. Penjelasan UUD 1945 (naskah asli) menegaskan, dalam Pasal 33 tercantum "dasar demokrasi ekonomi" di mana produksi dikerjakan oleh semua untuk semua di bawah pimpinan atau pemilikan anggota-anggota masyarakat dan kemakmuran masyarakatlah yang diutamakan bukan kemakmuran orang seorang. Ini menunjukkan, dasar demokrasi ekonomi Indonesia, sejatinya, amat menentang sistem perekonomian yang bersendikan

filsafat individualisme. Dalam konteks demokrasi ekonomi inilah maka bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, sebagai kekayaan nasional, dipersembahkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Memperhatikan situasi dan kondisi tersebut, menuntut kita untuk mencermati dan menata kembali kegiatan usaha di Indonesia, agar dunia usaha dapat tumbuh serta berkembang secara sehat dan benar, sehingga tercipta iklim persaingan usaha yang sehat, serta terhindarnya pemusatan kekuatan ekonomi pada perorangan atau kelompok tertentu, antara lain dalam bentuk praktek monopoli dan persaingan usaha tidak sehat yang merugikan masyarakat yang bertentangan dengan cita- cita keadilan sosial.⁵¹

C. Tindakan Yang Diperlukan Guna Mencegah Terjadinya Monopoli Swasta Atas Usaha-Usaha Dalam Bidang Agraria

Hak Pengelolaan tidak mudah dipahami, bahkan dapat menimbulkan salah tafsir bila disandingkan dengan hak- hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai). Secara tegas penulis menyatakan bahwa Hak pengelolaan bukanlah termasuk hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA. Hak pengelolaan memiliki dua aspek yaitu aspek publik dan aspek perdata.⁵²

Aspek publik dari hak pengelolaan terlihat dari konsep hak pengelolaan sebagai hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, Hak pengelolaan dijabarkan oleh Boedi Harsono sebagai

⁵¹ Penjelasan Umum UU No 5/1999

⁵² Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit* halaman 212

"gempilan" dari hak menguasai dari negara⁵³ dimana tujuan utama dari hak pengelolaan adalah bahwa tanah hak pengelolaan disediakan bagi penggunaan pihak- pihak lain yang memerlukan. Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu pemegang haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan negara, yang diatur didalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu :

- (2). *Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :*
- a. *mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;*
 - b. *menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa*
 - c. *menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.*

Pasal 2 ayat (3) UUPA juga diatur mengenai kegunaan wewenang daripada hak menguasai dari negara yaitu :

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

Aspek perdata dari hak pengelolaan terlihat dari berubahnya fungsi "pengelolaan" menjadi "hak"⁵⁴ yang dapat digunakan untuk keperluan usaha pemegangnya sendiri dan karena kebutuhan praktis yakni untuk memberikan hak atas tanah diatas Hak pengelolaan kepada pihak ketiga melalui perjanjian antara

⁵³ Boedi Harsono, Op. Cit , halaman 27

⁵⁴ A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang – Undang Pokok Agraria*, 1993, Bandung, Mandar Maju

Halaman 34

pemegang Hak pengelolaan dengan Pihak ketiga lebih mengemuka dan pada akhirnya lebih menonjolkan aspek keperdataan dari hak pengelolaan.

Aspek perdata ini menimbulkan permasalahan ketika tujuan utama dari wewenang daripada hak menguasai dari negara yaitu untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dapat disimpangi oleh Pemegang hak pengelolaan dengan mencari keuntungan yang sebesar-besarnya melalui cara yang tidak membuat rakyat bahagia.

Penyimpangan tujuan utama dari pemegang hak pengelolaan terlihat dimana Pemegang hak pengelolaan dapat melaksanakan perannya secara berlebihan seolah menggantikan peran Negara itu sendiri. Mereka menentukan harga, tarif dan pungutan, mengatur kerjasama dengan pihak lain bahkan menentukan kepada siapa dan kapan Negara dapat menunjuk pihak ketiga sehingga berdampak kepada berkurangnya kesempatan berusaha, kerugian konsumen (*consumen loss*) dan pada akhirnya kemakmuran rakyat tidak tercapai.

Pengaturan pihak ketiga yang dapat ditunjuk oleh pemegang pengelolaan juga menimbulkan monopoli dalam bidang usaha-usaha dalam bidang agraria oleh pihak swasta yang dilarang oleh UUPA. Pasal 13 ayat (2) UUPA secara absolut melarang monopoli oleh pihak swasta dan memerintahkan pemerintah untuk mencegah hal tersebut :

- (3). *Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.*

Di dalam Pasal 13 ayat (1) UUPA dijelaskan juga Pemerintah harus berusaha agar supaya usaha-usaha dalam bidang agraria diatur agar meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat.

- (1). *Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam bidang agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga-negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.*

Agar usaha-usaha dalam bidang agraria dapat meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat, untuk itu penulis memberikan sumbangsih pemikiran mengenai tindakan apa yang harus diatur oleh Negara didalam pemberian hak pengelolaan pelabuhan:

C.1. Perluasan Persyaratan Pemberian Hak Pengelolaan

Syarat- syarat permohonan Hak pengelolaan diatur didalam Pasal 67 sampai dengan Pasal 75 Permenag/KBPN No 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yaitu :

Pasal 67

- (1). *Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :*
 - a. *Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;*
 - b. *Badan Usaha Milik Negara (BUMN);*
 - c. *Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);*
 - d. *PT. Persero;*
 - e. *Badan Otorita;*
 - f. *Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.*
- (2). *Badan- badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah*

Pasal 68

- (1). *Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis*
- (2). *Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :*
 1. *Keterangan mengenai pemohon*
Nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 2. *Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik*

- a. *Bukti Pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari Pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya*
- b. *Letak, batas-batas dan luasnya (Jika ada surat ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya)*
- c. *Jenis tanah (pertanian/non pertanian)*
- d. *Rencana penggunaan tanah*
- e. *Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara)*
3. *Lain- lain*
 - a. *Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang, tanah yang dimohon;*
 - b. *Keterangan lain yang dianggap perlu.*

Penulis berpendapat persyaratan permohonan Hak pengelolaan yang diatur didalam Permenag/KBPN No 9/1999 kurang mengantisipasi terhadap akan timbulnya monopoli swasta yang disebabkan oleh pemberian hak pengelolaan. Maka dari itu perlu diadakan penambahan klusula Pasal 67 dan Pasal 68 Permenag/KBPN No 9/1999 menjadi :

Pasal 67 addendum

- (1). *Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :*
 - a. *Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;*
 - b. *Badan Usaha Milik Negara (BUMN);*
 - c. *Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);*
 - d. *PT. Persero;*
 - e. *Badan Otorita;*
 - f. *Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.*
- (2). *Badan- badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.*
- (3). ***Badan- badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang dapat menjamin usaha-usaha yang ditimbulkan dari pemberian hak pengelolaan tersebut tidak menimbulkan monopoli swasta dalam bidang agraria.***
- (4). ***Tujuan dari pemberian hak pengelolaan adalah sejalan dengan tujuan dari hak menguasai Negara yaitu untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.***

Dengan ditambahkannya klausula Pasal 67 Permenag/KBPN No 9/1999 maka Pemerintah yang dalam hal ini diwakili oleh Badan Pertanahan Nasional telah melakukan upaya preventif terhadap akan timbulnya usaha-usaha dalam bidang agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.

Pasal 68 addendum

- (1). *Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis*
- (2). *Permohonan Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat :*
 1. *Keterangan mengenai pemohon*
Nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 2. *Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik*
 - a. *Bukti Pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari Pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya*
 - b. *Letak, batas-batas dan luasnya (Jika ada surat ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya)*
 - c. *Jenis tanah (pertanian/non pertanian)*
 - d. *Rencana penggunaan tanah*
 - e. *Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara)*
 3. ***Keterangan mengenai pihak ketiga yang menerima bagian dari hak pengelolaan***
 - a. ***Jumlah Pihak Ketiga (Pihak ketiga yang menerima bagian dari hak pengelolaan sedapat mungkin berjumlah lebih dari satu)***
 - b. ***Akta Pendirian Pihak Ketiga (Pihak ketiga berbentuk badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia).***
 - c. ***Jenis usaha yang akan dijalankan oleh pihak ketiga***
 4. *Lain- lain*
 - a. *Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang, tanah yang dimohon;*
 - b. *Keterangan lain yang dianggap perlu.*

Penambahan klausula Pasal 68 Permenag/KBPN No 9/1999 sejalan dengan pengertian bahwa hak pengelolaan bersifat kumulatif Artinya, tanah yang dikuasai oleh negara akan diberikan dengan hak pengelolaan kepada suatu badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah, apabila tanah itu disamping akan dipergunakan untuk kepentingan melaksanakan tugasnya, juga bagian-bagian tanah itu akan diserahkan dengan sesuatu hak tertentu kepada pihak ketiga. Karena sifat hak pengelolaan yang kumulatif tersebut penulis merasa penambahan keterangan mengenai pihak ketiga yang menerima bagian dari hak pengelolaan merupakan persyaratan yang signifikan yang harus dipenuhi oleh pemohon hak pengelolaan.

Pencantuman klausula Pihak ketiga yang menerima bagian dari hak pengelolaan sedapat mungkin berjumlah lebih dari satu bertujuan untuk mencegah monopoli swasta, penulis memakai kalimat sedapat mungkin untuk mengakomodir kemungkinan pada saat permohonan hak pengelolaan belum banyak pihak ketiga yang berkeinginan untuk berusaha dalam tanah hak pengelolaan namun kebutuhan rakyat sudah menghendaki akan terciptanya kegiatan usaha tersebut.

C.2. Perluasan Persyaratan Perjanjian Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Kepada Pihak Ketiga

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Pengelolaan dan Pendaftarannya. Pemegang hak pengelolaan,

selain berwenang untuk menggunakan tanah hak pengelolaan itu untuk keperluan usahanya, ia berwenang pula untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan itu kepada pihak ketiga dengan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

- (1) *Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.*
- (2) *Perjanjian termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memuat antara lain keterangan mengenai :*
 - a. *Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;*
 - b. *Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud;*
 - c. *Jenis penggunaannya;*
 - d. *hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya ;*
 - e. *jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan;*
 - f. *jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya;*
 - g. *syarat-syarat lain yang dipandang perlu.*

Walaupun Berdasarkan Pasal 152 Permenag/KBPN No 9/1999, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 dinyatakan tidak berlaku lagi namun substansi Persyaratan Perjanjian Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Kepada Pihak Ketiga belum tercantum didalam Permenag/KBPN No 9/1999, maka penulis memandang perlu untuk menambahkan substansi dari Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 ke dalam Permenag/KBPN No 9/1999. Selain penambahan substansi Pasal 3 penulis juga menambahkan klausula didalam Pasal 3 sehingga dapat mencegah monopoli swasta atas usaha-usaha dalam bidang agraria sebagai berikut :

Pemegang hak pengelolaan, selain berwenang untuk menggunakan tanah hak pengelolaan itu untuk keperluan usahanya, ia berwenang pula untuk

menyerahkan bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan itu kepada pihak ketiga dengan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

- (1) Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.*
- (2) Perjanjian antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan yang menimbulkan praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, Batal Demi Hukum**

Pencantuman persyaratan ini merupakan konsekwensi logis dari syarat syahnya perjanjian di dalam Pasal 1320 KUHPER yaitu :

- (1). Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- (2). Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- (3). Adanya obyek
- (4). Adanya kausa yang halal

Dimana pengertian klausula yang halal didasarkan pada Pasal 1337 KUHPER yaitu "*Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum*". Sehingga dapat dikatakan apabila pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga mengadakan perjanjian yang melanggar UU No 5 Tahun 1999, maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat kausa yang halal sehingga secara otomatis batal demi hukum.

C.3. Penunjukan Pihak Ketiga Melalui Tender

Permenag/KBPN No 9/1999, tidak mengatur mengenai bagaimana persyaratan pemegang hak pengelolaan dapat melakukan penunjukan terhadap pihak ketiga mana yang dapat melaksanakan kegiatan usaha-usaha atas tanah

hak pengelolaan, sehingga pemegang hak pengelolaan dapat langsung menunjuk pihak ketiga tersebut. Penunjukan langsung ini mengakibatkan tidak ada proses kompetisi untuk masuk kedalam pasar (*competition for the market*), untuk mengatasi hal ini sebaiknya penunjukan pihak ketiga dilakukan melalui proses kompetisi atau di Indonesia dikenal dengan sistem tender yang memuat persyaratan sebagai berikut :

C.3.1. Pemenang tender lebih dari satu pelaku usaha

Kegiatan tender merupakan mekanisme persaingan untuk masuk ke dalam pasar (*competition for the market*). Untuk mencegah terciptanya pasar monopolis pasca tender dan menciptakan persaingan di dalam pasar pasca tender (*competition in the market*) maka perlu diatur bahwa pemenang tender lebih dari satu pelaku usaha.

C.3.2. Tender dapat dilakukan sebelum atau sesudah permohonan hak pengelolaan dikabulkan

- (a). Pengaturan mengenai tender dilakukan sebelum permohonan hak pengelolaan dikabulkan, diperlukan untuk mengakomodir sifat hak pengelolaan yang kumulatif Artinya, tanah yang dikuasai oleh negara akan diberikan dengan hak pengelolaan kepada suatu badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah, apabila tanah itu disamping akan dipergunakan untuk kepentingan melaksanakan tugasnya, juga bagian-bagian tanah itu akan diserahkan dengan sesuatu hak tertentu kepada pihak

ketiga. Sehingga unsur pihak ketiga menjadi sesuatu yang signifikan didalam permohonan hak pengelolaan.

- (b). Pengaturan mengenai tender dilakukan setelah permohonan hak pengelolaan dikabulkan, diperlukan untuk mengantisipasi kemungkinan akan dibuka kegiatan –kegiatan usaha atas tanah hak pengelolaan yang baru, yang memerlukan banyak pihak ketiga untuk turut serta dalam menjalankan kegiatan usaha tersebut.

C.3.3. Instansi Pemerintah yang sumber pendanaannya berasal APBN/APBD menyelenggarakan tender dengan berpedoman pada Keppres 80 tahun 2003 Tentang Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah

Pengaturan mengenai hal diatas adalah hal yang lazim dilakukan oleh instansi pemerintah yang sumber pendanaannya berasal dari APBN/APBD;

C.3.4. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) menyelenggarakan tender dengan berpedoman pada peraturan internal sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip persaingan usaha

Berbeda dengan Instansi Pemerintah yang lain, sumber pendanaan BUMN berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan sehingga tidak berpedoman pada Keppres 80 tahun 2003, melainkan pada peraturan internal yang dimiliki oleh BUMN tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip persaingan usaha

C.4. Pengaturan Mengenai Bidang Usaha Yang Wajib dikuasai oleh Negara

Tujuan usaha di bidang agraria adalah didasarkan pada Pasal 2 ayat 3 UUPA yaitu: *“untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur”*. Untuk mencapai tujuan tersebut pemerintah mengatur cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hidup orang banyak harus dikuasai oleh negara. Kalau tidak, tampuk produksi jatuh ke tangan orang-orangan yang berkuasa dan rakyat yang banyak ditindasnya. Hanya perusahaan yang tidak menguasai hajat hidup orang banyak boleh ada di tangan orang-orangan.⁵⁵

Mengidentifikasi dan membuat pengertian barang dan jasa mana yang penting bagi negara dan yang mana yang menguasai hajat hidup orang banyak bukan hal yang sederhana. Barang seperti air bersih jelas menguasai hajat hidup orang banyak, barang seperti tanah, selain menguasai hajat hidup orang banyak, juga penting bagi negara, karena tanpa wilayah pengertian negara tidak terpenuhi. Satu hal yang sudah jelas, bahwa bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya pasti penting bagi negara, sedemikian penting sehingga Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengamankan agar dikuasai oleh negara.⁵⁶

Tidak mudah pula menentukan usaha-usaha apa yang dianggap penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak sehingga penyediannya harus tetap dikuasai oleh negara. Usaha-usaha yang dahulu dianggap penting

⁵⁵ Penjelasan Pasal 33 UUD 1945 sebelum dilakukan amandemen penambahan ayat (4) dan Ayat(5) Baru

⁵⁶ Lambock V. Nahattands, *Pengecualian Dalam Pasal 51 UU No 5/1999 dan Pengertian Yang Tercakup Dalam Pasal 33 Ayat (2) UUD 1945*, Pusat pengkajian Hukum dan Perpustakaan Nasional RI, Jakarta, 2005 Halaman 3

bagi negara seperti usaha penyediaan informasi (berita) melalui televisi apakah saat ini di era keterbukaan/globalisasi informasi tersebut masih tetap penting bagi negara sehingga penguasaanya harus tetap dikuasai oleh negara. Perkembangan perekonomian nasional, perkembangan teknologi dan globalisasi turut mempengaruhi sikap pemerintah (dalam arti luas) dalam menentukan dari waktu ke waktu barang dan jasa yang penting dan tidak penting bagi negara, serta siapa yang harus menyediakannya.⁵⁷

Walaupun tidak mudah untuk menentukan usaha-usaha apa yang dianggap penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak penulis berpendapat pemerintah harus mengatur secara tegas bidang usaha mana yang benar- benar menguasai hajat hidup orang- orang banyak dan harus dikuasai oleh negara dan bidang- bidang usaha mana yang dapat diserahkan kepada pihak swasta melalui mekanisme pasar dengan pertimbangan perkembangan perekonomian nasional, perkembangan teknologi dan globalisasi.

Pengaturan secara tegas bidang –bidang usaha yang wajib dikuasai oleh negara akan mengurangi potensi monopoli swasta atas usaha-usaha dalam bidang agraria, karena jelas kapan pemegang hak pengelolaan berfungsi hanya sebagai regulator yang menentukan syarat masuk dan aturan main bagi banyak pihak ketiga yang berusaha di bidang agraria dan kapan pemegang hak pengelolaan berfungsi sebagai operator yang berfungsi untuk menyelenggarakan usaha bermodalkan hak pengelolaan yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak.

⁵⁷ *Ibid*, halaman 4

BAB V

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisa dalam bab IV, maka dalam bagian ini disampaikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Pemberian Hak Pengelolaan di Pelabuhan Umum Kabil Batam diawali dari pelimpahan kewenangan dari hak menguasai dari Negara Indonesia kepada Otorita Batam atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam. Guna pengoperasian pelabuhan, Otorita Batam menyerahkan bagian- bagian tanah hak pengelolaan pada PT Sarana Citranusa Kabil dengan status Hak Guna Bangunan melalui perjanjian BOT. Hak Guna Bangunan tersebut didaftarkan PT Sarana Citranusa Kabil pada Kantor Pertanahan Kota Batam, atas persetujuan atau rekomendasi dari Otorita Batam.

Dengan berdirinya pelabuhan umum kabil, timbul keinginan dari pelaku usaha untuk berusaha dalam kegiatan bongkar`muat namun keinginan dari beberapa perusahaan tersebut ditolak oleh PT Sarana Citranusa Kabil dengan alasan sudah ada perusahaan bongkar muat di pelabuhan kabil yaitu PT. Citra Madya Cargindo.

2. Akibat yang ditimbulkan dari penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan Hak pengelolaan kepada PT Sarana Citranusa Kabil adalah PT Sarana Citranusa Kabil melakukan monopoli usaha dalam bidang agraria dengan cara melakukan penguasaan atas usaha kepelabuhan

didalam bumi dan air kota Batam, Negara Indonesia sehingga mengakibatkan terjadinya penyalahgunaan kekuatan monopoli berupa :

- d. PT Sarana Citranusa Kabil mengadakan Perjanjian dengan PT Citra Margindo untuk menutup kemungkinan Pelaku usaha lain melakukan kegiatan yang sama;
 - e. PT Sarana Citranusa Kabil menetapkan harga pelayanan jasa yang dibayar oleh konsumen menjadi sangat tinggi;
 - f. PT Sarana Citranusa Kabil menetapkan tarif secara berbeda kepada pelaku usaha tertentu;
 - g. Misal Pelabuhan Sekupang dan Batu Ampar dikelola oleh swasta maka pengelola Pelabuhan Kabil, Batu Ampar dan Sekupang dapat mengadakan perjanjian penetapan harga untuk kegiatan usaha pelabuhan.
3. Tindakan untuk mengatasi terjadinya monopoli swasta atas usaha-usaha dalam bidang agraria adalah sebagai berikut :
- e. Perluasan Persyaratan Pemberian Hak Pengelolaan
Perlu diadakan penambahan persyaratan pemberian hak pengelolaan pada Permenag/KBPN No 9/1999 yaitu :
 - Badan Hukum dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang dapat menjamin tidak menimbulkan monopoli swasta dalam bidang agraria.
 - Tujuan dari pemberian hak pengelolaan adalah sejalan dengan tujuan dari hak menguasai Negara

- Memuat Keterangan mengenai pihak ketiga

f. Perluasan Persyaratan Perjanjian Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Kepada Pihak Ketiga

Pengaturan bahwa Perjanjian antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang menimbulkan praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat sebagaimana diatur dalam UU No 5 Tahun 1999, Batal Demi Hukum

g. Penunjukan Pihak Ketiga Melalui Tender

Diperlukan proses tender terhadap penunjukan pihak ketiga, yang memuat persyaratan :

- Pemenang tender lebih dari satu pelaku usaha
- Tender dapat dilakukan sebelum atau sesudah permohonan hak pengelolaan dikabulkan
- Instansi Pemerintah yang sumber pendanaannya berasal APBN/APBD menyelenggarakan tender dengan berpedoman pada Keppres 80 tahun 2003
- BUMN menyelenggarakan tender dengan berpedoman pada peraturan internal sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip persaingan usaha

h. Pengaturan Mengenai Bidang Usaha Yang Wajib dikuasai oleh Negara

Pemerintah harus mengatur secara tegas bidang usaha mana yang harus dikuasai oleh negara dan bidang- bidang usaha mana yang

dapat diserahkan kepada pihak swasta melalui mekanisme pasar. Pengaturan tersebut akan mengurangi penyalahgunaan kewenangan, karena jelas kapan pemegang hak pengelolaan berfungsi sebagai regulator dan kapan berfungsi sebagai operator.

B. Saran

Terkait dengan beberapa permasalahan tersebut maka dengan ini penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Pemerintah harus membuat peraturan yang tegas mengenai Hak Pengelolaan. Dimana peraturan tersebut tidak hanya diatur didalam Peraturan Kepala BPN, melainkan diatur didalam Undang-undang mengingat persoalan mengenai Hak Pengelolaan adalah persoalan yang menyangkut hajat hidup orang- orang banyak.
2. Pemerintah harus membuat peraturan yang tegas mengenai bidang usaha mana yang benar- benar menguasai hajat hidup orang- orang banyak dan harus dikuasai oleh negara dan bidang- bidang usaha mana yang dapat diserahkan kepada pihak swasta melalui mekanisme pasar
3. Badan Pertanahan Nasional selaku wakil dari Pemerintah didalam urusan pertanahan dapat melakukan supervisi dengan Komisi Pengawas Persaingan Usaha mengingat pengaturan mengenai tanah juga berkorelasi dengan perkembangan liberalisasi ekonomi Indonesia.

Daftar Pustaka

- A.P Parlindungan, 1993, Komentar Atas Undang – Undang Pokok Agraria, Bandung ; Mandar Maju
- Bambang P Adiwiyoto, 2003, Analisis dan Penyalahgunaan Posisi Dominan, Jakarta : KPPU.
- Bambang Sunggono, 2002, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta ; Raja Grafindo Persada,.
- Boedi Harsono,1999 Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta ; Djambatan.
- Boedi Harsono, 2004, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah , Jakarta ; Djambatan
- Chomzah Ali Achmad, 2002, Hukum Pertanahan Seri Hukum I Pertanahan Pemberian hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan II sertipikat dan Permasalahannya, Jakarta ; Prestasi Pustaka
- Hikmahanto Juwana dkk,1999, Persaingan Usaha Dan Hukum Yang Mengaturnya, Jakarta ; Elips.
- H.O.Saut Gurning dan Riko Butarbutar, 2005, Kajian industri Sektor Kepelabuhan, Jakarta : KPPU,

Knud Hansen dkk, 2002, Undang- Undang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat , Jakarta ; GTZ dan Katalis.

Lambock V. Nahattands, 2005, Pengecualian Dalam Pasal 51 UU No 5/1999 dan Pengertian Yang Tercakup Dalam Pasal 33 Ayat (2) UUD 1945, Jakarta : Pusat pengkajian Hukum dan Perpustakaan Nasional RI

Laporan Akhir Kajian Kepelabuhan 2005, Subdirektorat Industri, Direktorat Kebijakan Persaingan, Komisi Pengawas Persaingan Usaha Republik Indonesia.

Maria S.W. Sumardjono, 2008, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya Jakarta, Kompas

Ramli Zein,1994, Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA Jakarta; Rineka Cipta.

Salim H.S, 2003, Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta; Sinar Grafika.

Satjipto, Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Soekanto, Soerjono, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta, UI-Press

Sudargo Gautama, 1997, Tafsiran Undang- Undang Pokok Agraria (1960) dan Pelaksanaanya (1996), Bandung : Citra Aditya Bakti.

Sudikno Mertokusumo, 2006, Penemuan Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta.

Soerjono,Soekanto,1986, Pengantar Penelitian Hukum ,Jakarta : UI-Press

DAFTAR TABEL & GAMBAR

a. Daftar Tabel

	Halaman
Tabel 01 : Daftar Pelabuhan di Indonesia	3
Tabel 02 : Panjang Dermaga	36
Tabel 03 : Spesifikasi Dermaga	38

b. Daftar Gambar

	Halaman
Gambar 01 : Pola Pengelolaan Pelabuhan Di Indonesia	26
Gambar 02 : Pola Tanggung Jawab dan Kewenangan Pengelolaan Pelabuhan Nasional	28
Gambar 03 : Peta Batam	35
Gambar 04 : Lokasi 3 Pelabuhan Otorita Batam	36
Gambar 05 : Lokasi Pelabuhan Kabil	37

Gambar 06	:	Gambar PT Sarana Citranusa Kabil dan PT. Citra Tubindo Tbk	39
Gambar 07	:	Skema Terjadinya Monopoli Swasta	56
Gambar 08	:	Penyalahgunaan Kekuatan Monopoli Oleh Pihak Swasta	57
Gambar 09	:	Penyalahgunaan Kekuatan Monopoli Oleh Pihak Swasta	59
Gambar 10	:	Penetapan Harga Oleh Pihak Swasta	60